

OSSERVAZIONI AL PIANO DEL PARCO REGIONALE DI VEIO

(ADOTTATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n°5 DEL 13 FEBBRAIO 2012)
ai sensi dell'art. 26 c. 4 L.R. Lazio 29/1997 e successive modificazioni

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Prot. Ente Parco	Osservazione n. : /
------------------	---------------------------------

DATI PROPONENTE

<p>*Denominazione (1) : “CONSORZIO GIUSTINIANA VII E VIII”, con sede legale in Roma in Via Ciaccio 11, cap 00189, tel./fax 06 30316375 C.F. e P.IVA 11000781002, costituitosi in Consorzio con Atto Costitutivo presso il Notaio Antonio Sgobbo in Roma il 16/12/2010 , Rep. N. 43.772, Racc. n. 12863, con Statuto allegato , nella persona del suo Legale Rappresentante Dott. Bruno Cima nato a Roma (RM) il 12.09.1941, residente in Roma In Via Giovanni Argenterio n. 37 C.F. CMIBRN41P12H501T quale presidente del suddetto Consorzio.</p> <p>*Comune (2) : RomaProv.: RM.....</p> <p>*Indirizzo (2) Via Ciaccio N. civico 11 Cap 00189</p>
--

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE

* individuazione (3)	* Riferimenti cartografici (4)
<p>Comune: Roma</p> <p>Località: Giustiniana</p> <p>Indirizzo: Via della Giustiniana Km. VII-VIII e strade limitrofe e confluenti</p> <p>Ambito territoriale: XX Municipio di Roma Capitale</p>	<p><u>Carta tecnica Regionale:</u> Foglio n. 365140 – 374720 - vedi allegati : Tav. 3 – 3 bis - Individuazione su Carta Tecnica Regionale</p> <p><u>Catastali :</u> Foglio n. 114 allegato n. A Foglio n. 115 allegato nn. A - B Foglio n. 118 allegato n. / Part.ile nn. - vedi allegati : Tav. 1- Individuazione catastale Tav. 2 - Elenco particelle catastali</p>

TIPO INTERESSE

Diretto Collettivo CONSORZIO GIUSTINIANA VII E VIII
--

Campi obbligatori: *

Denominazione (1): Singolo (nome, cognome, luogo e data di nascita); Collettivo (Società, Associazione, Ente ecc.)

Comune (2): Residenza o sede legale

Individuazione (3): ubicazione o ambito territoriale/porzione di territorio

Riferimenti cartografici (4): allegare obbligatoriamente stralcio CTR e stralcio significativo di mappa catastale

TIPO OSSERVAZIONE

a) richieste di modifica dei perimetri con riferimento alle Carte A.5 – “ Perimetro definitivo su base catastale ”	<input type="checkbox"/>
b) richieste di modifica della classificazione delle zone di tutela con riferimento alle Carte A.7 – “ Carta organizzazione del territorio ”	<input type="checkbox"/>
c) richieste di modifica di specifici parametri tecnici o proposte di carattere generale riguardanti l'elaborato A.3 – “ Norme Tecniche di Attuazione ” e relativi allegati	<input checked="" type="checkbox"/>
d) contributi riguardanti il quadro conoscitivo e ricognitivo con riferimento alla “ Relazione Generale ” e gli elaborati grafici relativi alle Tavole di analisi	<input checked="" type="checkbox"/>
e) altro:	<input type="checkbox"/>

*PREVISIONI PIANO DEL PARCO

<p>Descrizione:</p> <p>Il complesso delle aree in questione, ovvero il perimetro del Consorzio Giustiniana VII-VIII, è tipizzato secondo la tavola A7.3 ed A7.4 – Carta Organizzazione del Territorio, quale ricompreso in Zona D3: PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE - Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio agricolo – infrastrutture per la fruizione - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale, ed interessa marginalmente alcune zone caratterizzate dal livello Zona B2: RISERVA GENERALE - Area delle forre, dei fondovalle e delle spallette boscate e Zona C1: PROTEZIONE Paesaggio agrario con funzione di connessione ambientale</p> <p>Allegati (5) :</p> <p>Tav. 4) – Individuazione del perimetro sul montaggio delle Tavole A7.3 – A7.4 Carta di Organizzazione del Territorio (Zonizzazione).</p>

Campi obbligatori: *

Allegati (5) : stralcio degli elaborati di Piano (Relazione/Norme Tecniche/Elaborati grafici ecc.) oggetto dell'osservazione

*RICHIESTA, PROPOSTA O CONTRIBUTO

Descrizione:

Preventivamente alla descrizione della presente osservazione, si rende necessario in premessa effettuare una cronistoria sulle particolarità amministrative che hanno investito l'ambito di Giustiniana VII-VIII.

PREMESSA

Il complesso delle aree in oggetto di osservazione consiste in una **superficie totale di mq. 1.392.505,00** distinti in **nr. 323 lotti** (**vedi in allegato Tav. 1 Individuazione catastale e tav. 2 Elenco particelle catastali**). L'edificazione residenziale insistente su tale complesso è pari a **mc. 229.054,18** (di cui **mc.197.280,8 residenziali** e mc. 31.774,00 non residenziali) distribuiti su una superficie totale di lotti edificati pari a **mq. 766.503,70**. I lotti liberi assommano a **mq. 626.001,30**.

Esso è collocato nel XX Municipio di Roma Capitale, nel quadrante cittadino settentrionale oltre il G.R.A. e ricompreso tra la strada statale della Consolare Cassia e l'autostrada Cassia Bis. L'ambito della Giustiniana , più precisamente tra il km. 7 ed 8 , si rappresenta quale tessuto cittadino a bassa densità edilizia caratterizzata da una edilizia puntiforme prevalentemente residenziale, (**vedi allegato Tav. 3- carta tecnica regionale del 1999 con individuato in blu il perimetro in questione e Tav. 3- bis del 2002 con individuato lo stesso in rosso**).

La storia amministrativa dell'ambito di Giustiniana VIII è complessa e si articola nei seguenti passaggi urbanistici:

P.R.G. del 1965:

Nel contesto del P.R.G. previgente del 1965, l'ambito per un suo 50% era tipizzato quale Zona " G 4 – Case con Giardino" con indice di fabbricabilità mc./mq. 0,20 più mc./mq. 0,02 a destinazione non residenziale (**vedi allegato Tav. 5 – individuazione nel PRG del 1965**).

In questa sottozona era ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali composti da unità abitative con annesso terreno sistemato a giardino. Per estensioni di aree superiori a 5 ettari, la previsione si attuava mediante lottizzazione convenzionata corredata da planovolumetrico esteso all'intera zona G4. L'area era facente parte il Consorzio di Tor Vergata II (atto notaio R. Capasso n. 9619 del 13.01.1964) formatosi per adempiere alle N.T.A. del PRG del 1965, ovvero per dare atto alla lottizzazione Convenzionata. Il progetto Planovolumetrico ottenne il definitivo assenso da parte della Commissione Urbanistica del Comune di Roma il 19.12.1968 e il comprensorio fu inserito nel 2° P.P.A. al n. 145 (delibera di C.C. 26.07.1984 n. 2539).

In data 23 Luglio 1991 con delibera di C.C. n. 279 del 23 Luglio 1991, il Comune di Roma adotta la "Variante di Salvaguardia", la quale declassa la zona G4 in zona agricola H3. Il Consorzio Tor Vergata ricorre al TAR Lazio, il quale in data 21 Dicembre 1992 sospende gli effetti della delibera n. 279, ovvero la destinazione agricola, con decisione n. 950/93 pubblicata il 21 Giugno del 1993. Successivamente il Comune di Roma ha ricorso al Consiglio di Stato per l'annullamento di tale sospensiva, il quale si pronuncia sfavorevolmente a tale richiesta.

VARIANTE DELLE CERTEZZE E NUCLEI EX ABUSIVI :

In attesa dei pareri di merito la lottizzazione non parte, e nel frattempo al PRG del 1965 si sovrappone la "Variante delle Certezze" adottata il 29.05.1997 ed approvata definitivamente con delibera di G.R. Lazio n. 856 del 10.09.2004, la quale tipizza la zona quale " H - Agro Romano" sottozona "H2", pertanto la lottizzazione inerente la ex zona G4 perde ogni possibilità di attuazione (**vedi allegato Tav. n. 6 – individuazione sulla Variante delle**

Certezze).

In tale quadro amministrativo, si forma nell'ambito un gruppo organizzato di abitanti che dà vita partecipativa ai processi amministrativi che si succedono e che intende affrontare le tematiche legate al fenomeno dell'abusivismo edilizio che nel frattempo si è manifestato in zona per le disattese aspettative che risiedevano nella originaria edificabilità prevista dal PRG del 1965. Si costituisce pertanto l'Associazione Consortile di Recupero Urbano che "Giustiniana VIII"

Essa aderisce al recupero dei Nuclei Ex Abusivi avviato dal Comune di Roma con l'allegato "C" alla delibera di C.C. per la adozione della Variante delle Certezze n. 92 del 29 maggio 1997, nel quale si individuava un primo elenco di nr. 55 Nuclei di Edilizia Ex Abusiva in base alla L.R. 28/80, nel quale veniva annoverato con il n. 20.1 l'ambito di "Via della Giustiniana km. 8".

Successivamente, in sede di delibera di Controdeduzioni alla Variante delle Certezze n. 176 del 2000, viene formulato ad integrazione un nuovo Elenco dei Nuclei Ex Abusivi, portando il numero di essi da nr. 55 a nr. 75, ricomprendendoli tutti nel nuovo allegato che viene definitivamente denominato "C1". Il Nucleo Ex Abusivo 20.1 viene stralciato dall'elenco di cui all'allegato "C1" con la motivazione che per le zone compromesse, laddove esse ricadevano nel perimetro di aree naturali e protette, quali parchi e riserve, la loro disciplina era demandata alla redazione dei Piani di Assetto da parte degli Enti Parco. Ciò in quanto nel frattempo era stato istituito con Legge Regionale n. 29 del 06.10.1997 il perimetro dell'Area Protetta regionale Parco di Veio, il quale ricomprendeva in Zona "A" l'ambito in questione. Analizzando il decorso temporale dei precedenti passaggi amministrativi illustrati, si denota che sull'ambito di Giustiniana, l'Amministrazione comunale riserva un trattamento diverso da altri ambiti ricadenti nelle aree protette, (Nucleo Cava Pace all'interno del Parco dell'Appia Antica o il Nucleo Fosso Radicelli posto all'interno del Parco di Malafede), o Santa Cornelia – Via Monte del Gatto ricompresa nello stesso Parco di Veio, ovvero non mette in campo alcuna azione a salvaguardia del Nucleo ex Abusivo 20.1 tra il suo primo inserimento di cui allegato "C" allegato alla delibera di C.C. n. 92 del 29 maggio 1997 per la adozione della Variante delle Certezze e la istituzione del perimetro del Parco di Veio con L.R. n. 29 del 06.10.1997.

CONDONO EDILIZIO E OPERE A SCOMPUTO:

Nel frattempo, contestualmente al processo della sanatoria edilizia di cui alla L. 47/85 e 724/94, l'associazione Consortile di Recupero Urbano "Giustiniana VIII", dà atto ad un progetto di risanamento igienico sanitario, ovvero alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete fognante nera) con il dispositivo delle opere a scomputo degli oneri concessori provenienti dal condono edilizio di cui alla delibera di C.C. n° 107 del 15.05.1995. Tale progetto, viene approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 77 del 19/01/2001, per un importo lordo di progetto pari ad € 3.498.924,49 comprensivi di IVA, dei quali € 1.529.296,69 a carico della Associazione Consortile Giustiniana VII sulla base delle disponibilità provenienti dagli oneri del Condono edilizio ed il restante importo finanziato con fondi a disposizione per gli interventi di recupero a sostegno delle periferie mediante alienazione ACEA e mediante mutuo di cui all'opera 5849/2000. **(vedi allegato Tav. n. 9 progetto approvato della rete fognante nera a scomputo degli oneri concessori).**

In base a tali disponibilità suddivise, si individuava pertanto uno stralcio funzionale a carico della Associazione Consortile ed uno ulteriore a carico della amministrazione Comunale. Con tale delibera si dava avvio alle opere con un primo stralcio da realizzarsi per conto della Associazione Consortile. L'intervento, successivamente soggetto a perizia di variante approvata con Determinazione Dirigenziale n. 119, per quanto riguarda lo stralcio funzionale a carico della Associazione Consortile, è attualmente in fase di conclusiva ed è stato realizzato in nr. 5

ulteriori stralci attuativi autorizzati sempre dallo stesso Ufficio competente di Roma Capitale.

IL NUOVO P.R.G. DEL 2008:

Nel susseguirsi dei vari eventi amministrativi, con delibera di C.C. n. 18 del 12.02.08, viene approvato il Nuovo P.R.G. “ Sistemi e Regole” nel cui contesto l’ambito viene ricompreso in zona “ Parchi Istituiti” di cui all’ art. 69 comma 4 delle N.T.A., la cui disciplina dispone “...*fino alla approvazione dei piani di cui all’art. 26 della L.R. 29/1997 (piani di assetto dei parchi) o fino alla adozione da parte degli enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria dell’art. 9 della L.R. 24/1998 e degli artt. 8, 44 commi 13 e 14 della L.R. 29/1997. si applica altresì ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente, per le aree destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche pre-vigenti, si applicano quelle del presente PRG.*”.

Di fatto Con il Nuovo PRG Sistemi e Regole, l’area viene classificata quale ricadente nei perimetri dei “Parchi Istituiti”, nella fattispecie il Parco Regionale di Veio, e viene pertanto sottoposta alle norme di salvaguardia (art. 9 della L.R. 24/1998 e degli artt. 8, 44 commi 13 e 14 della L.R. 29/1997), ovvero si introduce il regime di tutela previsto dal PTP o dal PTPR e si tipizza l’area nel contesto della zona “A” di “rilevante interesse naturalistico, paesaggistico e culturale con inesistente o limitato grado di antropizzazione” (**vedi allegato Tav. n. 7 - individuazione sul P.R.G. del 2008**).

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

Con delibere di G.R. Lazio n. 556/07 e n. 1025/07, viene adottato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale. Tale Piano viene Pubblicato il 14 Febbraio 2008.

L’Associazione Consortile Giustininana VIII, presenta le osservazioni a codesto P.T.P.R. entro i termini prescritti, ovvero il 4 Maggio 2008 al Comune di Roma con n. di prot. 10543, ove si richiede l’estensione della tipizzazione ad Area Urbanizzata delle aree ricadenti nel passato perimetro della destinazione d’uso a G4 e dell’area legittimamente lottizzata a residenziale in zona agricola. Tale osservazione recepita dal Comune di Roma e da esso inoltrata alla Regione Lazio, è in fase di controdeduzioni presso l’ufficio competente regionale (**vedi allegato Tav. 8- elaborato di recepimento comunale della proposta di estensione della tipizzazione ad area urbanizzata**).

IL PIANO DI RECUPERO URBANISTICO:

L’Associazione Consortile Giustiniana VIII, nonostante le avversità riguardanti l’allegato “C1” della Variante delle Certezze”, presentò presso il VI dipartimento del Comune di Roma in data 01.07.2002 prot. 8306, un Piano Preliminare di Recupero in risposta alla delibera di C.C. n. 263 del 27.01.2001 riguardante l’Avviso Pubblico per la formazione dei Piani di Recupero dei Nuclei di edilizia Ex Abusiva di cui alla prima citata delibera di C.C. n. 176 del 09.11.2000 (**vedi allegato n. 10 domanda allegata alla presentazione del progetto**). Tale prima formulazione del Piano di Recupero viene svolta parallelamente presso l’Ente parco di Veio, che nel frattempo estende una prima versione del Piano di Assetto il quale non assumerà nessuna forma definitiva sino al sopraggiungere della sua adozione con Delibera del Consiglio Direttivo del Parco del n. 32.

Nel Dicembre 2009 viene pubblicata la delibera del Consiglio Comunale di Roma Capitale n. 122/2009 “Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l’approvazione e l’attuazione della Pianificazione esecutiva”, vengono rielaborate e chiarite le procedure per l’iter amministrativo dei Nuclei Ex Abusivi, oramai definiti come perimetro a seguito del Nuovo P.R.G. approvato con delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008.

Con la delibera 122/09 si definiscono pertanto le linee guida procedurali e quantitative in termini di peso

insediativo e le modalità di estensione dei piani particolareggiati, introducendo inoltre l'elemento del "Nuovo Nucleo Ex Abusivo", ovvero la possibilità di proporre nuovi ambiti soggetti a recupero urbanistico seppur non ricompresi nei perimetri definitivamente resi vigenti dal P.R.G. 2008, qualora essi ricadessero nei criteri della delibera regionale n. 28 del 1980. In ordine a tale peculiarità della delibera C.C. 122/09, non si individuano esclusioni di eventuali Nuclei ex Abusivi nelle Aree Protette, ovvero non vi è espresso richiamo alla norma generale dello stesso P.R.G. in riferimento all'art. 69 comma 4 delle N.T.A. prima citate.

IL PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO

A supporto della possibilità della istituzione dei Nuclei ex Abusivi in area protetta, interviene nello specifico il Piano di Assetto del Parco di Veio.

L'Ente Parco ha adottato preliminarmente il piano di assetto in data 09 dicembre 2009 con Deliberazione n° 32 del Consiglio Direttivo avente ad oggetto "Adozione del Piano del Parco Naturale di Veio ai sensi degli artt. 14 e 26 della L.R. Lazio n. 29/97 e ss. mm. e ii";

Nelle tavole allegare in adozione, l'ambito della Giustiniana viene ricompreso nelle zone di sviluppo "D", nello specifico in zona "D3", (vedi allegato tav. n. 5 – individuazione sulla tavola di Zonizzazione del parco).

Secondo il **CAPO III art. 28 delle N.T.A.** del Piano di Assetto, la Zona D di promozione economica e sociale, e le relative sottozone, viene disciplinata ed articolata nei seguenti punti :

"1. La zona D comprende quelle parti di territorio più estesamente modificate da processi di antropizzazione e sulle quali si registra la permanenza o la vocazione ad ospitare attività di rilevante interesse economico per le comunità locali. Si tratta di aree, dove, in armonia con le finalità istitutive dell'area naturale protetta e in conformità con i criteri fissati dall'Ente di Gestione, prevalgono attività di fruizione, di promozione agricola e servizi turistici del Parco.

2. L'azione di piano è volta alla promozione della fruizione pubblica e dell'identità culturale delle comunità locali e allo sviluppo di attività economiche sostenibili.

3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, solo nell'ambito della volumetria legittimamente esistente, a condizione che gli stessi non superino quelli demoliti in volumetria e in superficie coperta legittimamente esistente.

4. Sono altresì consentiti, nei limiti previsti dalle specifiche sottozone, i seguenti interventi:

a. nuove opere edilizie;

b. interventi contemplati nelle schede di intervento, secondo le prescrizioni e le condizioni in esse contenute;

c. interventi previsti dai P.U.A. autorizzati secondo quanto disposto dalle presenti norme .

5. Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, ove previsti, devono in ogni caso essere corredati da uno Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.).

6. La realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio del preventivo nulla osta da parte dell'Ente di Gestione, secondo quanto previsto dall'art. 22 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. " .

In tale zona viene altresì individuata al **punto 8.3)** di codesto articolo delle NTA, la sottozona **D3** – "**Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di incentivare le utilizzazioni agricole, o le attività con esse compatibili – Aree per le attrezzature e Infrastrutture per la fruizione - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale**".

Al **comma 3)** di detto punto viene disposto quanto segue:

"I comuni territorialmente competenti, all'interno della sottozona D3, possono provvedere, d'intesa con l'Ente regionale Parco di Veio, in attuazione del presente piano e della scheda di intervento n. 3, a individuare e a perimetrare ambiti insediativi da riqualificare, intesi come gli ambiti caratterizzati dall'insieme dei seguenti requisiti:

- 1. presenza di edifici legittimamente esistenti, ivi compresi quelli oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati, in un numero non inferiore a 25 e con una densità territoriale non*

inferiore a 0,15 mc/mq su una superficie minima di 10 ettari, ed aventi usi in atto diversi, per più del 50 per cento, da quelli funzionali all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali; i nuclei caratterizzati dalle sopra citate caratteristiche possono essere composti individuando le aree anche non in continuità ma comunque all'interno della singola porzione di territorio classificata come zone D3. In ogni caso le aree interessate da riqualificazione dovranno essere ricomprese tra quelle considerate ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi."

Le aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale, devono essere attuate secondo quanto previsto dalla scheda di intervento n. 3 allegata alle N.T.A. della quale si riporta il testo integrale:

Scheda di intervento n.3

Titolo dell'intervento

Ambiti insediativi da riqualificare

Tipo di scheda

Generale

Settore di intervento

Interventi di recupero urbanistico delle aree urbanizzate.

Localizzazione

I nuclei edilizi, a diverso grado di densità territoriale, ricadenti nella sottozona D3 di cui alle N.T.A. del Piano del Parco, individuati dai Comuni territorialmente competenti, d'intesa con l'Ente regionale Parco di Veio e caratterizzati dai seguenti requisiti:

1. presenza di edifici legittimamente esistenti, ivi compresi quelli oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria regolarmente rilasciati, in un numero non inferiore a 25 e con una densità territoriale non inferiore a 0,15 mc/mq su una superficie minima di 10 ettari, ed aventi usi in atto diversi, per più del 50 per cento, da quelli funzionali all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali; i nuclei caratterizzati dalle sopra citate caratteristiche possono essere composti individuando le aree anche non in continuità ma comunque all'interno della singola porzione di territorio classificata come zone D3. In ogni caso le aree interessate da riqualificazione dovranno essere ricomprese tra quelle considerate ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi.

2. marcata carenza di dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

Nel computo della densità territoriale minima deve farsi riferimento unicamente agli edifici e ai manufatti aventi le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione dei manufatti che non incidano sul carico urbanistico complessivo:

- a) Abitativa;
- b) Commerciale;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettiva;
- e) Agricola;
- f) Produttiva.

Obiettivi specifici

Gli ambiti insediativi identificati richiedono interventi orientati ai seguenti obiettivi:

- a) attribuire una forma riconoscibile ai nuclei e una organizzazione funzionale adeguata, anche con il completamento del tessuto edilizio;
- b) conseguire una maggiore qualità dello spazio pubblico e dell'edilizia residenziale,
- c) dotare i nuclei delle necessarie opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti, nonché di attrezzature di servizio e di verde pubblico, tenendo conto delle esigenze di tutela e valorizzazione della biodiversità e della loro integrazione con i sistemi di fruizione ambientale del Parco
- d) contribuire agli obiettivi di gestione ambientale del territorio del Parco da attuare attraverso gli interventi di ripristino ambientale di cui alla scheda progetto n. 2 e in particolare al contenimento degli insediamenti diffusi presenti nelle aree di frammentazione fondiaria per consentire il recupero dei lotti non ancora compromessi dall'edificazione a condizioni di naturalità e per finalità produttive agricole compatibili con le finalità del Parco.

Descrizione

Per il conseguimento di questi obiettivi gli ambiti si possono sottoporre a *Piano di recupero urbanistico* di iniziativa pubblica o privata, previa pubblicazione di Bando o avviso pubblico, che dovrà comprendere l'intero ambito, secondo le modalità e i contenuti specificati successivamente.

Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico di iniziativa privata, il Parco procederà mediante bando o avviso pubblico specificando:

- a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia;
- b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione, le aree libere edificabili, le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non

edificazione, la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale integrati con i sistemi di fruizione del Parco;

c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso per le aree non edificate, l'indice di edificabilità fondiaria non può essere superiore del 50% rispetto all'indice fondiario medio dei lotti legittimamente già edificati e in ogni caso non potrà superare il valore di 0,7 mc/mq;

d) la quantificazione dei diritti edificatori riconosciuti a compensazione in conseguenza della rilocalizzazione degli edifici legittimamente esistenti in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica di cui alla scheda progetto n. 2;

e) l'obbligo di individuare nell'ambito del piano di recupero le aree destinate alla rilocalizzazione di cui al punto d) e il conseguente obbligo di riservare al Parco il 50% della edificabilità di cui alla lett.c), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Parco la superficie fondiaria corrispondente, eventualmente attraverso la costituzione di comparti edilizi;

e) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano. Il perimetro definitivo dei nuclei sarà determinato con la approvazione del Piano di recupero urbanistico.

Prescrizioni e raccomandazioni progettuali per le relazioni di sistema e/o relative a singole componenti

Nei nuclei, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) *Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani);*

b) *Commerciali: piccole strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 250 mq;*

c) *Servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti) con superficie di esercizio inferiore a 250 mq; direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio e studi d'artista; attrezzature scolastiche; attrezzature culturali e collettive (escluse discoteche) fino a 500 mq di superficie utile lorda;*

d) *Produttive: artigianato di qualità;*

e) *Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere fino a 60 posti letto;*

f) *Parcheggi non pertinenziali.*

L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo agli interventi di valorizzazione ambientale, secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita ai sensi del piano finanziario, che definisce i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento; inoltre del piano temporale, che definisce i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi. Nella ripartizione per fasi, ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica e l'inserimento ambientale.

Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, nei Piani di recupero urbanistico sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri:

la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate all'edificabilità aggiuntiva per le finalità di cui alla lettera d) ed e); la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti; la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dalla loro realizzazione; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

In alternativa ai Piani di Recupero sopra indicati i comuni territorialmente competenti d'intesa con l'Ente parco possono sollecitare la formazione di Programmi Integrati di riordino urbanistico ai sensi della L.R. 22/97 nel rispetto di quanto previsto per i Piani di Recupero nella presente scheda progetto e attraverso la seguente procedura:

a) formazione di un Programma preliminare di iniziativa pubblica che definisca: obiettivi,

indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;

b) pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento;

c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;

d) formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.

Soggetti coinvolti e modalità attuative: Comuni territorialmente competenti, d'intesa con l'Ente regionale Parco di Veio

Riferimenti programmatici e linee di finanziamento: L. 457/1978; L. 493/1993; L.r. 22/97

Stima dei costi: Non stimabili

Priorità dell'intervento: Alta"

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI EVIDENZIA CHE

data lettura a tali contenuti delle N.T.A. del piano di assetto, si rileva che l'ambito in oggetto è suscettibile di recupero secondo i criteri di tale sottozona D3 , in quanto rispondente ai requisiti minimi e **caratterizzata da un grado di "Antropizzazione" rilevante**, ovvero:

- la sua superficie individuata di **139,25 ettari**, e quindi superiore ai minimi 10 ettari prescritti;
- la cubatura presente pari a **mc. 229.054,18** che determina una **densità territoriale pari a 0,1645 mc./mq.** superiore ai 0,15 mc/mq. minimi prescritti;
- la presenza di immobili condonati ben superiore ai nr. 25, data la presenza di nr. **160 edifici** nell'ambito individuato;
- la presenza di immobili ad uso esclusivamente residenziale, ovvero non collegabile ad attività prettamente agro-silvo-pastorali, nella misura **dell'86%** di quella totale , pertanto superiore alla misura minima del 50% stabilito.
- la marcata assenza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonostante il processo per il recupero igienico sanitario dell'ambito avviato con la realizzazione della rete fognate nera a scomputo degli oneri concessori provenienti dal condono edilizio.

Che ai fini del processo che regola lo sviluppo edilizio nelle zona D3, le norme adottate del Piano di Assetto prevedono la pianificazione particolareggiata con gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica del Programma Integrato o del Piano di Recupero Urbanistico.

Che a seguito della delibera di C.C. 122/09 e della Deliberazione n° 32 di adozione del Piano di Assetto del 09 dicembre 2009, il nuovo Consorzio Giustiniana VII-VII formatosi per gli scopi del recupero urbanistico della zona, ha esteso un Piano Particolareggiato che viene depositato presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione degli Strumenti Urbanistici di Roma capitale con il n. di Prot.2831 del 14.02.2011. Tale proposta di recupero è in corso istruttoria ed al Nuovo Nucleo Ex Abusivo è stato assegnato il codice n. 105/20.

Che tale ultima iniziativa non deve chiaramente essere intesa quale azione indifferente ai criteri di programmazione all'interno delle aree protette, bensì va interpretata quale anticipazione di una sollecitazione privata di un programma di recupero urbanistico che trova riscontro sia nelle norme adottate del Piano di Assetto del Parco, che nella cornice normativa posta in essere da Roma Capitale sul tema del recupero dei Nuclei ex Abusivi, nella quale l'ambito in questione vi rientra in quanto rispondente ai seguenti dispositivi legislativi nazionali e regionali:

Legge regionale 28/80:

CAPO II

Norme urbanistiche per il recupero dei nuclei edilizi abusivi

Art. 4

(Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi)

I comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempreche' ricorra:

- a) la rilevanza socio - economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;*
- b) la possibilita' di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell' organismo urbano, cosi' come configurato nello strumento urbanistico vigente;*
- c) la compatibilita' con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico -*

archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alle leggi regionali 2 luglio 1974, n. 30 e 25 ottobre 1976, n. 52. Non possono essere oggetto di varianti gli spazi che lo strumento urbanistico destina a finalità pubbliche, qualora ne risulti pregiudicata la realizzazione di essenziali attrezzature e impianti pubblici, non altrove ubicabili.

Legge 47/85 :

Capo III

Recupero urbanistico di insediamenti abusivi

29. Varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni.

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, esistenti al 1° ottobre 1983, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;*
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.*

La legge regionale stabilisce altresì:

- a) i criteri e i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;*
- b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;*
- c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;*
- d) le procedure per l'approvazione delle varianti, precisando i casi nei quali non è richiesta l'approvazione regionale;*
- e) i criteri per la formazione di consorzi, anche obbligatori, fra proprietari di immobili;*
- f) il programma finanziario per la attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale;*
- g) la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.*

Decorso il termine di novanta giorni, di cui al primo comma, e fino alla emanazione delle leggi regionali, gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'articolo 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei principi di cui al primo comma e delle previsioni di cui alle lettere e), f) e g) del precedente secondo comma. L'attuazione delle varianti di cui ai commi precedenti può essere assegnata in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico.

Che tale cornice normativa nazionale e regionale, forma il quadro entro la quale va connotato l'ambito in questione ove vanno ricompresi tutti gli edifici già condonati e in corso di condono. A tal proposito si cita di seguito la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 marzo 2009, n. 1199 :

“In base sia al dato testuale che al dato logico, il procedimento di approvazione del piano di recupero precede il procedimento di condono. E, invero, il condono è il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ma i titoli edilizi devono essere conformi agli strumenti urbanistici-paesistici. Pertanto, il piano di recupero non può che precedere, logicamente, il condono. E che il recupero urbanistico – paesistico precede la verifica di condonabilità

dell'opera trova conferma nel quadro normativo statale delineato dalla l. n. 47/1985, sotto tale profilo costituente normativa di principio vincolante per le Regioni. Infatti l'art. 29, l. n. 47/1985, demanda alle Regioni di disciplinare, con proprie leggi, gli strumenti urbanistici attuativi finalizzati al recupero degli insediamenti edilizi abusivi.

Il condono mira a conservare le opere già realizzate, mediante inserimento in una corretta pianificazione urbanistica e paesaggistica. Non è pertanto consentito, ai fini del condono, sostituire l'opera abusiva con una radicalmente diversa, mentre si può consentire che l'opera esistente sia ristrutturata, o anche demolita e ricostruita in loco identica nella sua consistenza sostanziale, al fine di miglioramenti urbanistici, paesistici ed edilizi”.

TUTTO CIO' EVIDENZIATO

Il sottoscritto Consorzio osserva quanto segue:

Osservazione tipo c) - richieste di modifica di specifici parametri tecnici o proposte di carattere generale riguardanti l'elaborato A.3 – “*Norme Tecniche di Attuazione*” e relativi allegati:

Premesso che la Costituzione e le leggi conseguenti assegnano la pianificazione urbanistica alle Regioni ed ai Comuni, e, che la legge quadro istitutiva dei parchi all'art 12, punto 1) lett. d) in materia di aree di promozione economica e sociale (quale è l'area di interesse dello scrivente), affidano all'Ente Parco il solo esame di compatibilità ambientale, si OSSERVA in via preliminare che tutto quanto previsto dalla NTA in materia di indicizzazioni, cessioni di cubature e opere di urbanizzazione, non può trovare luogo nel Piano d'assetto del Parco. Per questi motivi, e per la maggiore semplicità normativa si fanno preferire le NTA predisposte dalla Comunità del Parco meglio uniformate allo spirito ed alla norma della legge 394/91.

Premesso ciò:

c.1) - Si osserva l'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Parco, richiedendo che i criteri generali di essa siano sostituito con quanto emendato e/o integrato dalla Comunità del Parco nella seduta del 12/6/2012, ovvero :

“1. La zona D comprende quelle parti di territorio maggiormente modificate da processi di antropizzazione e sulle quali si registra la permanenza o la vocazione ad ospitare attività di rilevante interesse economico per le comunità locali. Si tratta di aree, dove, in armonia con le finalità istitutive dell'area naturale protetta, secondo i criteri fissati PA e in conformità con le indicazioni del regolamento del Parco, prevalgono le attività di fruizione, di promozione agricola e di servizi del Parco finalizzate al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali. Tali ambiti sono destinati ad ospitare attività residenziali, artigianali, ricettive, turistiche e agrituristiche, ricreative e sportive, con le attrezzature e infrastrutture ad esse afferenti.

2. L'azione di piano è volta alla promozione della fruizione pubblica e dell'identità culturale delle comunità locali e allo sviluppo di attività economiche sostenibili.

3. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, a condizione che gli stessi non superino quelli demoliti in volumetria e in superficie coperta legittimamente esistente.

4. Sono altresì consentiti, nei limiti previsti dalle specifiche sottozone, i seguenti interventi:

a. nuove opere edilizie;

b. gli interventi previsti dal successivo art. 29

c. interventi previsti dai P.U.A. autorizzati secondo quanto disposto dalle presenti NTA.

5. Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, ove previsti, devono in ogni caso essere corredati da uno Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.)”

c.2) - Si osserva l'art. 28 comma 8.3 comma 3 punto 1) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Parco in riferimento alla sottozona D3, richiedendo che esso sia sostituito con quanto emendato e/o integrato dalla Comunità del Parco nella seduta del 12/6/2012, ovvero:

“1. presenza di edifici legittimamente esistenti, ivi compresi quelli oggetto di provvedimenti abilitativi in

sanatoria regolarmente rilasciati, in un numero non inferiore a 25 e con una densità territoriale non inferiore a 0,10 mc/mq su una superficie minima di 10 ettari, ed aventi usi in atto diversi, per più del 50 per cento, da quelli funzionali all'esercizio delle attività agrosilvo-pastorali; i nuclei caratterizzati dalle sopra citate caratteristiche possono essere composti individuando le aree anche non in continuità ma comunque all'interno della singola porzione di territorio classificata come zone D3. In ogni caso le aree interessate da riqualificazione dovranno essere comprese tra quelle considerate ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi.

c.3) – Si osserva l'Allegato 1 alle N.T.A. - Schede d'intervento, con particolare riferimento alla n. 3 riguardante la sottozona D3, nei quali rientri in maniera chiara nel Settore d'Intervento il concetto di Recupero Urbanistico oltreché delle aree urbanizzate, anche quelle delle antropizzate, nel cui novero di ambedue viene certamente ricompreso il presente ambito.

c.4) Si richiede nel merito che vengano apportate le seguenti modifiche alla Scheda d'intervento D3:

c.4.1) - Punto 1 della scheda:

Ampliare esplicitamente l'interessamento del piano di recupero agli immobili in corso di rilascio della concessione in sanatoria come previsto dalla L. 47/85, L.R. 28/80 e Sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 marzo 2009, n. 1199 citate ed evidenziate precedentemente.

c.4.2) -Primo paragrafo delle descrizione delle azioni di riqualificazione degli ambiti insediativi della scheda:

Precisare la tempistica di inizio del processo propositivo dei Piani di Recupero Urbanistico, stabilendolo a partire dall'approvazione del Piano di Assetto, pertanto conferire la possibilità sia ai Comuni che ai privati, di individuare e/o evidenziare i perimetri degli ambiti soggetti a tale pianificazione attuativa, eliminando l'ipotesi del Bando da parte dell'Ente Parco. In caso di inerzia degli enti territoriali competenti, rendere possibile la sollecitazione privata, ovvero proporre il perimetro e quindi formulare il programma di recupero da parte dei soggetti privati qualificati e riuniti in consorzio, inserendo quale titolo aggiuntivo privilegiante, il comprovato cammino amministrativo riguardante la partecipazione e l'attuazione del processo relativo le opere a scomputo degli oneri concessori provenienti dal condono edilizio.

c.4.3) -Descrizione delle azioni di riqualificazione degli ambiti insediativi della scheda:

Si propone ad addendum della descrizione delle modalità di estensione dei Piani di Recupero Urbanistico:

Ricondurre i criteri di estensione dei Piani di Recupero Urbanistico agli strumenti attuativi comunali (qualora vigenti), ossia, nel caso di ambiti ricadenti nel territorio di Roma Capitale, utilizzare le Linee Guida della Delibera di C.C. n. 122/2009,

c.4.3) -Descrizione delle azioni di riqualificazione degli ambiti insediativi della scheda, punto c):

Si richiede maggiore chiarezza nella quantizzazione del criterio di determinazione degli indici di edificabilità complessiva degli ambiti soggetti a recupero urbanistico, ove si dispone: “ *in ogni caso per le aree non edificate, l'indice di edificabilità fondiaria non può essere superiore del 50% rispetto all'indice fondiario medio dei lotti legittimamente già edificati e in ogni caso non potrà superare il valore di 0,7 mc/mq*”.

Intendendo tale percentuale del 50% quale aggiuntiva rispetto all'indice medio dell'esistente, si

propone di esprimere tale quantità in tale forma :

“in ogni caso per le aree non edificate, l'indice di edificabilità fondiaria non può essere superiore all'indice fondiario medio dei lotti legittimamente già edificati maggiorato del 50% e in ogni caso non potrà superare il valore di 0,7 mc/mq”.

c.4.5)-Descrizione delle azioni di riqualificazione degli ambiti insediativi della scheda, a modifica dei punti d) ed e) della medesima :

Cancellazione della percentuale del 50% della edificabilità aggiuntiva quale cessione in disponibilità dell'Ente Parco, fissandola nella creazione di comparti pubblici di estensione minima di mq. 2.000,00 per ogni singolo piano di recupero urbanistico individuato.

c.5) – Si osservano le Prescrizioni e raccomandazioni progettuali per le relazioni di sistema e/o relative a singole componenti a riguardo di “ *L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico....*” chiedendo trattandosi di piano di recupero venga adottato il criterio unico della “*contestuale realizzazione delle opere pubbliche*”.

Osservazione tipo d): contributi riguardanti il quadro conoscitivo e ricognitivo con riferimento alla “*Relazione Generale*” e gli elaborati grafici relativi alle **Tavole di analisi :**

Si osserva la **Tavola di Analisi n. 2.4 Uso del Suolo**, richiedendo la estensione della tipizzazione ad uso residenziale alle aree individuate quali lotti edificati o parzialmente edificati sia residenziali che produttivi come censiti nell' allegato grafico a codesta osservazione. (vedi **Tav. 10- Stato di fatto dei lotti individuati nell'ambito oggetto di osservazione e Tav. n. 11 – Individuazione sulla Tav. 2.4 Carta uso del suolo**) .

* **MOTIVAZIONI**

Descrizione:

Osservazione tipo C:

Punto n. c.1 dell'osservazione) : Le motivazioni risiedono nel maggiore snellimento delle procedure di approvazione degli interventi, ciò con particolare riferimento al punto 6) dell'art. 28 delle N.T.A. adottate. Con ciò si vuole proporre che le opere che riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia possano essere esclusi dal nulla-osta preventivo del Parco, in quanto sostanzialmente intervengono all'interno dell'involucro edilizio o nel cambiamento di alcuni elementi che caratterizzano la parte esteriore dell'edificio. Mentre per gli interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, si ritiene altresì giusta la conferma della necessità del corredo al progetto di uno Studio di Inserimento Paesistico (S.I.P.).

Punto n. c.2 dell'osservazione): La motivazione della richiesta della riduzione della densità territoriale dal 0,15 mc/mq a 0,10 mc./mq. risiede su una attenta lettura del territorio edificato nel XX Municipio, ove si rivela negli

insediamenti spontaneamente sorti, una densità meno consistente di quella che si verifica nel resto della periferia romana . La morfologia del tessuto inurbato nel quadrante suburbano settentrionale è a tipologia puntiforme a bassa densità. Se si pongono dei limiti non realistici verso il basso, il rischio è che la maggioranza delle parti di tessuto edificato non sarebbero mai toccate dal processo di riqualificazione, fermo restando il criterio di identificazione dell'ambito individuato in un territorio dove si verifichi la vicinanza o l'attraversamento di una strada di interquartiere, una rete stradale interna ed un processo in atto di risanamento igienico sanitario già avviato, caratteristiche che fanno tutte parte dell'ambito di Giustiniana.

Punto n. c.3 dell'osservazione): Le motivazioni dell'estensione del criterio del recupero alle aree antropizzate, risiedono nel possibile pregiudizio da parte dell'estensore del Piano di Assetto, di restringere le azioni di recupero alla catalogazione delle aree semplicemente urbanizzate, la cui tipizzazione si rifà talvolta ad una lettura sommaria del territorio peraltro censito su basi cartografiche non attuali, quali la Carta Tecnica Regionale, che già ha sollecitato diverse osservazioni da parte di Enti e privati in occasione della Pubblicazione del P.T.P.R. e P.T.P.G.

Punto n. c.4 dell'osservazione): Le motivazioni di codesto punto della osservazione a modifica di alcuni punti della scheda d'intervento n. 3, risiedono nelle seguenti motivazioni:

Punto c.4.1) : Il limitare agli immobili legittimamente realizzati sia per titolo autorizzativo conforme agli strumenti urbanistici o per concessione in sanatoria già rilasciata, presenta la noncuranza delle legge dello Stato 47/85 e della legger regionale 28/'80. Tale considerazione trova conforto nella lettura della sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI, 2 marzo 2009, n. 1199, ove viene illustrato il rapporto di logicità tra Piano di Recupero e condono edilizio.

Punto c.4.2) : La semplificazione del processo delle azioni di recupero degli ambiti insediativi da riqualificare, oggi non può essere soggetta ad ulteriori attese senza tempi certi o processi che richiedono continue concertazioni . Preso atto che la pubblicazione del Piano di Assetto ha, dopo una attesa quasi quindicennale, rivelato almeno un barlume di possibilità nell'avvio della riqualificazione del territorio e di ristabilire almeno in parte diritti già acquisiti e poi negati, si ritiene estremamente negativo inserire ulteriori tappe nel processo attuativo dei piani di recupero urbanistico. Con ciò si vuole richiedere che, parti territorio quali quello della Giustiniana, che hanno già svolto un cammino amministrativo articolato e lungo e per i quali si verificano i requisiti attraverso i quali si può accedere al processo di riqualificazione dell'ambito, vengano stabiliti criteri di maggiore automatismo e sincronia ai passaggi procedurali già chiaramente disposti nelle N.T.A. del Piano di Assetto e relativo allegato 1.

Punto c.4.3): Nel Piano di Recupero Urbanistico già proposto da codesto Consorzio a Roma Capitale, si è adottato il criterio del rispetto dei contenuti della Delibera di C.C, n. 122/2009, tenendo presente altresì i requisiti minimi posti dalle N.T.A. del Piano di Assetto. L'edificabilità aggiuntiva ipotizzata è inferiore agli indici massimi previsti dalla stessa delibera comunale, ciò al fine di non incidere negativamente sull'assetto attuale del luogo e configurare quindi la riqualificazione in un criterio di sostenibilità ambientale ed economico. Utilizzare il modello delle linee guida di tale delibera per la estensione del Piano di Recupero, trova altresì riscontro in un processo che ha avviato nr. 80 Nuclei ex Abusivi verso la risoluzione del loro inserimento civile nel tessuto urbano e che ha già portato 40 di essi verso la definitiva approvazione del piano attuativo elaborato.

Punto c.4.4): la chiarezza richiesta a riguardo della percentuale del 50% quale aggiuntiva rispetto all'indice medio

dell'esistente, trova riscontro nel criterio sul quale si fondano i contenuti del recupero urbanistico, il quale sostanzialmente si basa nel rapporto tra le aree da cedere al pubblico interesse e le aree fondiarie ove si va a verificare il trasferimento del diritto edificatorio apposto sulle aree tipizzate quali pubbliche da dedicare agli standard urbanistici o alle sedi stradali pubbliche. Individuando tale processo di ricomposizione fondiaria dei diritti edificatori nel quadro innovativo della perequazione urbanistica, ovvero cessione delle aree a fronte di diritto edificatorio a sostituzione del superato istituto dell'esproprio con indennità corrispettiva, si vuole chiedere conferma dell'effettiva volontà di intendere la percentuale del 50% quale aggiuntiva all'esistente, fugando ogni ambiguità che possa invece fare intendere qualcosa di diverso, ovvero stabilire l'indice sulle aree libere entro la misura massima del 50% di quello medio esistente.

Punto c.4.5): La cancellazione richiesta a riguardo della cessione al pubblico interesse della edificabilità aggiuntiva che viene rigidamente fissato nel 50% di essa, trova giustificazione in una più meditata programmazione dei comparti pubblici, la cui necessità o sussistenza deve venire dopo le cessioni che gli abitanti devono effettuare per le aree necessarie a dotare di servizi pubblici ambiti ove vi è la totale assenza di essi . A riguardo di tale aspetto la delibera 122/2009 ha stabilito come obbligatoria, l'istituzione di un comparto pubblico di minimo mq. 2.000,00, dando facoltà all'ambito di incrementare tale misura minima a fronte di incentivi e di effettivo riscontro della disponibilità di aree a seguito di quelle già individuate per la collocazione degli standard urbanistici e per l'adeguamento e la realizzazione della rete stradale e dei parcheggi pubblici. Nel contesto di tale motivazione, va ricompresa anche la richiesta da parte di codesto consorzio osservante, di eliminazione della ipotesi di rilocalizzazione di alcune attività produttive (autodemolitori, depositi e rivendite di materiali a cielo aperto, manufatti di tipo industriale e artigianale, ecc...) all'interno del piano di recupero, la quale, oltre che essere totalmente irrealistica, determina dei disequilibri all'interno del piano di recupero e mantiene, con un mero spostamento sempre all'interno del parco, delle attività ritenute incompatibili all'interno di esso. Qualora si potesse riuscire nell'intento della rilocalizzazione appare più logico effettuarla al di fuori del parco in altra parte del territorio Comunale d'intesa con il Comune interessato.

Punto c.5) : Le motivazioni si fondano nella natura stessa dell'andamento attuativo del Piano di recupero urbanistico del Nucleo ex Abusivo la cui parcellizzazione fondiaria e dell'assetto proprietario, determina uno sviluppo della edificazione non facilmente prevedibile, in quanto basata sulle risorse finanziarie in disponibilità dei singoli proprietari che intenderanno dare atto alla realizzazione del diritto edificatorio di competenza, pertanto con tempi ben diversi dalle logiche di sviluppo delle grandi lottizzazioni convenzionate in capo a gruppi imprenditoriali che intervengono in maniera organica su tutto l'ambito d'intervento. Con ciò si vuole rappresentare che, a fronte di un progetto generale delle opere pubbliche articolato per fasi funzionali attuative e secondo un corretto quadro economico di esse, stabilendo inoltre la cessione preventiva delle aree prima del rilascio del permesso a costruire, vi è un quadro garantista verso la Pubblica Amministrazione, già ben collaudato nella sviluppo delle Zone "O" di Roma Capitale. Si evidenzia quindi che, laddove il processo di riqualificazione interessa il singolo cittadino, è suo interesse che si verifichi il ragionevole e contemporaneo sviluppo delle opere pubbliche promosso dal consorzio di appartenenza, subordinando chiaramente tale processo alla approvazione e vigilanza dai dipartimenti competenti del comune e dei municipi di appartenenza, i quali devono garantire prioritariamente le ricadute delle risorse nei soli ambiti che esprimono le medesime, e solo successivamente dedicare eventuali sopravanzi a quelli contermini o ad altri siti che necessitano riqualificazione.

Osservazione tipo D:

Le motivazioni risiedono in una più attenta lettura dell'ambito il quale è stato interessato interamente dal processo del Condono Edilizio e dalle relative opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri concessori. La rilevanza di tale richiesta trova una già praticata attività da parte del sottoscritto Consorzio, nelle osservazioni formulate al P.T.P.R., ove si richiedeva l'estensione della tipizzazione ad Area Urbanizzata all'intero ambito oggetto di recupero urbanistico.

*Elenco elaborati allegati alla presente osservazione:

Tav. 1	Individuazione catastale 1: 4.000
Tav. 2	Elenco particelle catastali
Tav. 3	Individuazione su carta tecnica regionale 1:10000
Tav. 3-bis	Individuazione su carta tecnica regionale 1:5000
Tav. 4	Individuazione sulle tavv. A.7..3 – A.7.4 Carta Organizzazione del Territorio 1:10000
Tav. 5	Individuazione sul P.R.G. previgente del 1965
Tav. 6	Individuazione sulla Variante delle Certezze 1997
Tav. 7	Individuazione sul P.R.G. vigente del 2008
Tav. 8	Individuazione su tav. A del P.T.P.R. osservata
Tav. 9	Individuazione su progetto approvato opere a scomputo degli oneri concessori
Tav. 10	Individuazione dello stato di fatto sul catasto
Tav. 11	Individuazione sulla Tav. 2.4 Carta uso del suolo

Data.....

* Firma

.....

Dichiaro di prendere atto del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e di autorizzare al trattamento dei dati personali che lo riguardano. Il trattamento dei dati personali raccolti, cautelato da misure idonee a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, avverrà per le sole finalità istituzionali e strumentali dell'Ente, anche mediante l'ausilio di strumenti informatici.

* Si allega copia del Documento d'identità, in corso di validità, del proponente

Data,.....

* Firma

.....

Campi obbligatori: *