

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

*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.

*Comune (2) : **Roma**.....Prov.: **RM**.....

*Indirizzo (2) **Via Ciaccio N. civico 11 Cap 00189**

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 checked="" 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 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 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

l'ambito in oggetto la consistenza dell'ambito in questione presenta le seguenti consistenze:

- la sua superficie individuata è di **139,25 ettari** ;
- la cubatura presente pari a **mc. 229.054,18**, determina una **densità territoriale pari a 0,1645 mc./mq**
- la presenza di immobili ad uso esclusivamente residenziale, ovvero non collegabile ad attività prettamente agro-silvo-pastorali, è nella misura **dell'86%** di quella totale
- si verifica nell'ambito una 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.

Si sottolinea altresì :

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 si costituisce quale sollecitazione privata di un programma di recupero urbanistico che trova riscontro 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 finalita' 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, premettendo 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, 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 , e pertanto formula la seguente

Osservazione tipo a):

Si richiede, l'esclusione dell'ambito oggetto di osservazione individuato alla Tav. 1 - Individuazione Catastale, dal perimetro definitivo del Parco di Veio, come riportato sugli allegati Tav. 11 – individuazione su montaggio delle Tavole A.5.4 – Perimetro definitivo e perimetro Istitutivo Perimetro scala 1: 10000.e Tav. 12 individuazione su tavola A.5.H – Perimetro Definitivo su base catastale scala 1: 5000.

*** MOTIVAZIONI**

Descrizione:

Le motivazioni di tale osservazione risiedono sia nella mancata convinzione che il Piano di Assetto del Parco di Veio, possa rendere possibile il processo del recupero urbanistico di Giustiniana, dati i presupposti posti base del capo III art. 28 delle N.T.A. della Scheda d'Intervento n. 3 , che nella reale appartenenza dell'ambito in questione ad una categoria di tessuto urbano più verosimile agli ambiti della periferia romana già posti liberamente nell'alveo diretto del recupero urbanistico.

Pertanto si richiede il ritorno dell'ambito di Giustiniana nella catalogazione a pieno titolo dei Nuclei ex Abusivi di cui all'allegato “C” della Variante delle Certezze del 1997, e quindi alla sua parificazione ad altri ambiti come tali classificati ed esterni al perimetro istituito del Parco di Veio, quali ad esempio il Nucleo ex Abusivo n. 20.6 “ Santa Cornelia Monte del Gatto”, dal quale non si ravvedono differenze di omogeneità del tessuto edificato, presenza di edifici soggetti all'iter del condono edilizio e relativo processo delle opere a scomputo regolarmente autorizzate con gli oneri concessori dovuti e versati.

Tale richiesta, oltreché trovare motivazione per quanto tutto illustrato in premessa, trova una ragione nel dare continuità alla proposta di piano di recupero urbanistico effettuata presso Roma Capitale nel quadro della delibera di C.C. 122/2009, ricomprendendola univocamente nei criteri del Capo III art. 29 della L. 47/'85 e dell'art. 4 della L.R. 28/80. Sostanzialmente si vuole far ricadere nelle piene competenze di Roma Capitale e del Municipio XX, la gestione del processo del recupero urbanistico avviato, in virtù anche della eterogeneità che l'ambito in questione presenta rispetto al perimetro del Parco di Veio, sia per storia amministrativa che per la praticata adozione della procedura del risanamento igienico sanitario avviato con le opere a scomputo degli oneri concessori, cosa unica che mai si è verificata in altri ambiti antropizzati, ad esclusione chiaramente dei Nuclei Ex Abusivi già conclamati ed esterni ad esso.

Tali considerazioni, che trovano riscontro nella lettura che i programmatori comunali effettuarono in ordine a taluni ambiti periferici che furono omessi dalle perimetrazioni delle aree protette, rafforzano le motivazioni di una richiesta che intende ristabilire, almeno in parte, i diritti edificatori originari cancellati e poi nuovamente negati con la cancellazione dall'elenco dei Nuclei ex Abusivi nel cui novero era facente parte l'ambito in questione.

Il piano di recupero già proposto a Roma Capitale, il quale ha voluto sollecitare l'istituzione di un nuovo episodio nel quadro della periferia romana da riqualificare, è rispettoso del contesto, in quanto prevede un indice di fabbricabilità aggiuntiva sui lotti liberi sostenibile che non supera, o è addirittura inferiore, a quello persistente sui lotti edificati, ovvero ribadisce una bassa densità del peso insediativo globale, con la dotazione di congrue aree dedicate alla realizzazione degli standard urbanistici in misura anche maggiore a quanto richiesto dalla normativa nazionale, regionale e comunale vigenti.

*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 rappresentata in scala 1:10000
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 A.5 perimetro istitutivo e perimetro definitivo 1:25000 rappresentata in scala 1:10000
Tav. 12	Individuazione sul montaggio delle tav A.5l ed A.5m perimetro definitivo 1:5000 rappresentata in scala 1:4000

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

.....

