

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

- AI Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità
Sostenibili
Provveditorato per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo
e la Sardegna
Sede Centrale di Roma
oopp.lazio-uff3@pec.mit.gov.it
- E p.c. A Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
- A Regione Lazio - Direzione Generale
Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,
Conferenze di Servizi
- AI Regione Lazio - Direttore della Direzione per le
Politiche Abitative, la Pianificazione Territoriale
Paesistica e Urbanistica

Oggetto: **Roma Capitale** – Lavori di riallocazione del Centro sportivo del Corpo presso il Comprensorio di “Villa Spada” attuale sede del Centro Logistico in Via Castiglion Fiorentino, 50 – Roma”. Opere Commissariate ex art. 4 Legge 55/2019.
Cds artt. 14 co.2 e 14bis Legge 241/1990.

Con note n. 29924 e 29926 del 07/09/2022 pervenute a questa Direzione Regionale in data 08/09/2022 con n. 851899 e n. 851902, il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi all'intervento in oggetto ed ha contestualmente indetto la Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90, finalizzata all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 147 del DLgs 42/2004.

PREMESSO

Con il DPCM del 05/08/2021 il Provveditore interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna, è stato nominato, ai sensi dell'art.4 del decreto-legge 18 aprile 2019 n.32, convertito con modificazioni dalla legge 14 giugno 2019 n.55, Commissario straordinario per l'intervento in oggetto.

Per effetto dell'art. 4 DL n. 32 del 2019, conv. in Legge n. 55 del 2019, “l'approvazione dei progetti da parte dei Commissari straordinari, d'intesa con i Presidenti delle regioni territorialmente competenti, sostituisce, ad ogni effetto di legge, ogni autorizzazione, parere, visto e nulla osta occorrenti per l'avvio o la prosecuzione dei lavori, fatta eccezione per quelli relativi alla tutela ambientale, per i quali i termini dei relativi procedimenti sono dimezzati, e per quelli relativi alla tutela di beni culturali e paesaggistici, per i quali il termine di adozione dell'autorizzazione, parere visto e nulla osta è fissato nella misura massima di sessanta giorni dalla data di ricezione della richiesta, decorso il quale, ove l'autorità competente non si sia pronunciata, detti atti si intendono rilasciati.

Trattandosi di opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, ivi compresi gli alloggi di servizio per il personale militare, ai sensi dell'art.147 del D. Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004, l'autorizzazione paesaggistica "prevista dall'articolo 146 viene rilasciata in esito ad una Conferenza di servizi".

Secondo quanto emerge nell'elaborato "Criteri d'Inserimento Paesaggistico" (¹), il progetto ha preliminarmente acquisito il parere del Comitato misto paritetico per le Servitù Militari di cui all'art. 322 del COM, in ordine alla compatibilità urbanistica dell'opera, nell'ambito della 117^a riunione del 23/05/2019.

CONSIDERATO

Il progetto

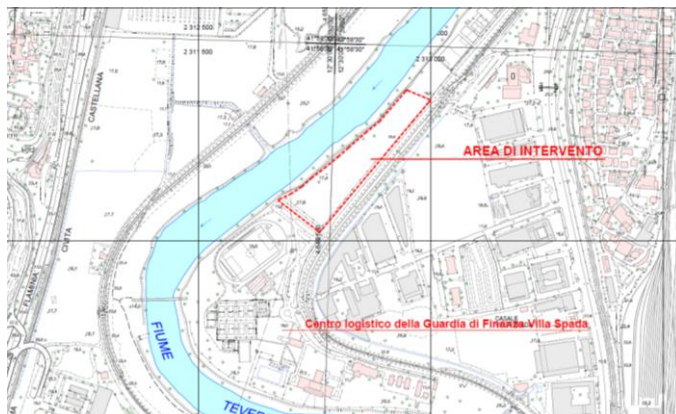
Il progetto riguarda la riallocazione del Centro Sportivo della Guardia di Finanza, attualmente situato a Castel Porziano presso strutture ritenute non più idonee, nel comprensorio denominato "Villa Spada" già sede del Centro Logistico del Corpo, situato in Via Castiglion Fiorentino 50, in prossimità della Via Salaria, nel territorio del Municipio III di Roma Capitale; l'area d'intervento, di circa 3 ettari, è distinta in Catasto al Foglio 255 particella 379.

L'area di proprietà demaniale è in uso alla GdF.

I nuovi interventi vengono realizzati in ampliamento del centro logistico esistente già dotato di strutture sportive le quali saranno pertanto implementate dal nuovo impianto per la preparazione degli atleti delle Fiamme Gialle.

Come già il Centro logistico esistente anche i nuovi interventi sono localizzati in area golenale del Tevere posto tra l'alveo attuale del fiume e il suo argine sinistro.

L'area d'intervento, ineditata, si trova a nord del centro logistico attualmente in uso, tra questo e una area dove è stato realizzato un impianto sportivo, con campi all'aperto e strutture geodetiche con copertura in pvc, oggi in disuso.



Da quanto emerge nell'Elaborato "Criteri d'Inserimento Paesaggistico", l'intervento prevede la realizzazione, sull'area libera con superficie pari a circa 3 ettari, di tre edifici ad uso esclusivo della GdF nel Centro Sportivo esistente, esteso in totale per circa 15 ettari, così destinati:

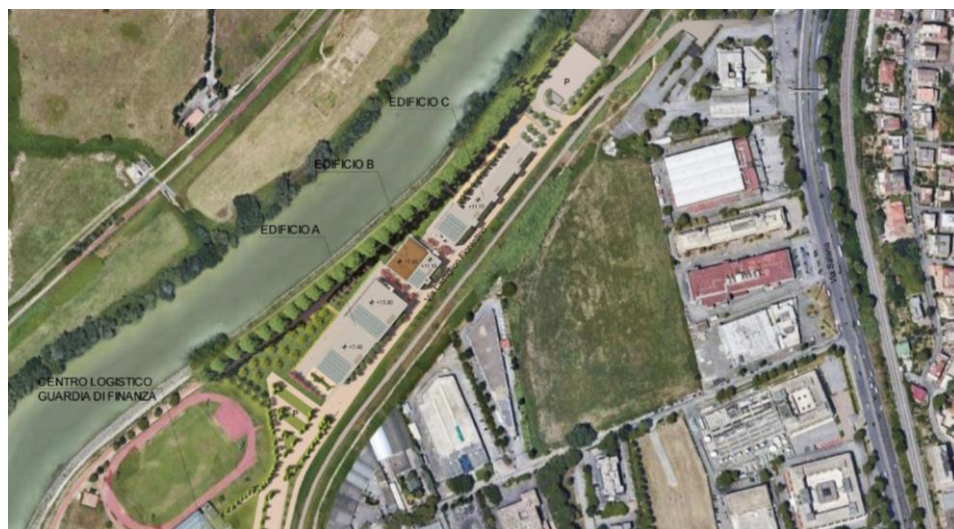
- Edificio A: Area Piscina – Palestra Polifunzionale;
- Edificio B: Area Fitness – Fisiatria Sportiva;
- Edificio C: Area Uffici Amministrativi di supporto all'attività sportiva – Mensa/Cucina – Magazzini/Archivi.

¹ Trasmesso in allegato alla nota del Provvedimento n. 29924/2022 e datato 29/07/2022.

Dagli elaborati progettuali (CFR pag. 4 dell'elaborato *Criteri d'Inserimento Paesaggistico*) emerge altresì che i dati dimensionali dell'intervento risultano:

Edificio	Cubatura (mc)	Sup. coperta (mq)	n. piani	altezza (ml)
Edificio A Area Piscina – Palestra Polifunzionale	32.094	3.666	3	13,80
Edificio B Area Fitness – Fisiatria - Sportiva	7.377	1.394	3	11,00
Edificio C Area Uffici Amm.vi - Mensa- Magazzini/Archivi	15.233	2.112	3	11,00
Totale	54.704	7.172		

Oltre ai tre edifici progettati è previsto un locale tecnico prefabbricato di dimensioni 16.80 X 6.20 metri e altezza 2.5 metri che ospita la cabina elettrica.



La particolare natura dei luoghi rende obiettivamente evidente le principali criticità degli interventi che in relazione agli aspetti idrogeologici e agli aspetti paesaggistici.

Si rileva che lo studio di fattibilità dell'intervento, in base al quale il progetto definitivo in questione è stato redatto, ha ottenuto il nulla-osta in relazione al vincolo idraulico da parte degli Enti preposti, ovvero l'Autorità di Bacino del fiume Tevere (Nulla-Osta rilasciato in data 22.03.2019) e la regione Lazio (Nulla-Osta rilasciato in data 04.04.2019).

Gli interventi prevedono in particolare piani pilotis per gli edifici B e C e una distanza minima dell'alveo del fiume indicati in 25 m.

Gli aspetti Urbanistici

Il vigente PRG di Roma Capitale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008² ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'area nel "Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture – Servizi – Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale (...)", di cui agli artt. 83 e 85 delle relative NTA, dai

² Pubblicata su BURL il 14/03/2008

quali emerge che tali aree sono destinate anche al “verde sportivo” con indice di edificabilità territoriale (ET) di 0,25 mq/mq, zona omogenea F in virtù dell’art.107 delle NTA;
la stessa risulta altresì ricompresa nella *Componente Primaria A* della *Rete Ecologica* dello strumento urbanistico generale.

In tali aree secondo quanto prescritto al comma 6 dell’art. 72 delle NTA del vigente PRG, (...) *gli interventi previsti dalle norme relative alle componenti di “Sistemi e Regole”, sono soggetti alle limitazioni o esclusioni definite nel prosieguo del presente paragrafo (...)*³.

In particolare, il comma 8 del sopra citato art. 72 dispone che:

Nelle Aree del “Sistema dei Servizi, infrastrutture e impianti di cui al Titolo IV:

c) le aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, di cui all’art. 85, se ricadenti nella componente primaria, sono destinate esclusivamente a verde pubblico di cui all’art. 85 comma 1 lett. “d” senza eccedere l’indice $ET=0,01$ mq/mq.

Pertanto, dal punto di vista urbanistico l’intervento è proposto in deroga sia per indici edificatori che per destinazione d’uso, sia per quanto concerne la disciplina della Rete Ecologica.

Trattandosi di *installazioni militari*, avendo accertato in fase preliminare la loro particolare natura, gli interventi sono qualificati come “opera di difesa nazionale”, ai sensi del DLgs 66/2010 Codice dell’ordinamento militare (COM), la loro localizzazione non necessita di accertamento di conformità ex art. 2 DPR 383/1994 e la loro realizzazione non necessita di titolo abilitativo edilizio secondo quanto disposto dall’art.352 e dall’art.353 del richiamato codice.

Lo studio di fattibilità, infatti, è stato esaminato dal Comitato Misto Paritetico per le Servitù Militari Regione Lazio (CoMiPar) durante la 117° riunione del 23/05/2019, che valutato limitatamente in ordine alla compatibilità urbanistica è stato considerato ammissibile e approvato all’unanimità, avendo, nella precedente 115° riunione del 26/06/2018, indicato la necessità di approfondimenti stante la complessità dell’intervento comunque da sottoporre alla valutazione degli Organi tutori per il rilascio dei rispettivi pareri (in particolare si ritiene riferiti agli aspetti idrogeologici di cui ai citati pareri di aprile 2019).

Pertanto, dal punto di vista urbanistico, l’intervento in questione proposto in deroga alla disciplina di sottozona non comporta la necessità variante urbanistica ordinaria per disposizione legislativa come indicato nel Codice dell’ordinamento militare.

Roma Capitale valuta l’aggiornamento delle previsioni urbanistiche di PRG in relazione alla deroga ai suoi elementi prescrittivi riferiti alla Zonizzazione e alla Rete ecologica.

Gli aspetti Paesaggistici

Gli interventi ricadenti in area vincolata sono oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art.147 del Codice stesso come peraltro disposto dall’art.354 del citato Codice di ordinamento militare.

L’ambito d’intervento è sottoposto a vincolo sia di carattere dichiarativo che ricognitivo per la presenza di beni paesaggistici ex art.134 co.1 lett. a) e lett. b) del DLgs 42/2004.

L’area d’intervento risulta essere interessata dal vincolo dichiarativo per effetto della DGR del 05/12/1989 (Valle del Tevere) e pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 pubblicata su BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021.

Il PTPR classifica l’area nel *Paesaggio Naturale di Continuità* con la disciplina dell’art. 24 delle relative NTA, che, ai commi 5.6 e 5.7 della Tabella B, prescrive:

³ Di cui al comma 7 e ss. dell’art. 72 del vigente PRG

Paesaggio	NTA	Tipologia d'intervento di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
Paesaggio Naturale di Continuità Art. 24 Tabella B	comma 5.6.2	Impianti sportivi coperti – nuova realizzazione (...)	E' consentita la realizzazione di servizi strettamente indispensabili alla fruizione di impianti sportivi esistenti nonché la realizzazione di nuovi impianti sportivi nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico, <u>con indice di fabbricabilità di 0,001 mc per mq e altezza massima di m. 7,00 (...)</u>
	comma 5.7.2	Impianti sportivi all'aperto e servizi di pertinenza – nuova realizzazione (...)	E' consentita la realizzazione di nuovi <u>impianti sportivi all'aperto</u> , nonché dei servizi strettamente indispensabili alla fruizione nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico (...)

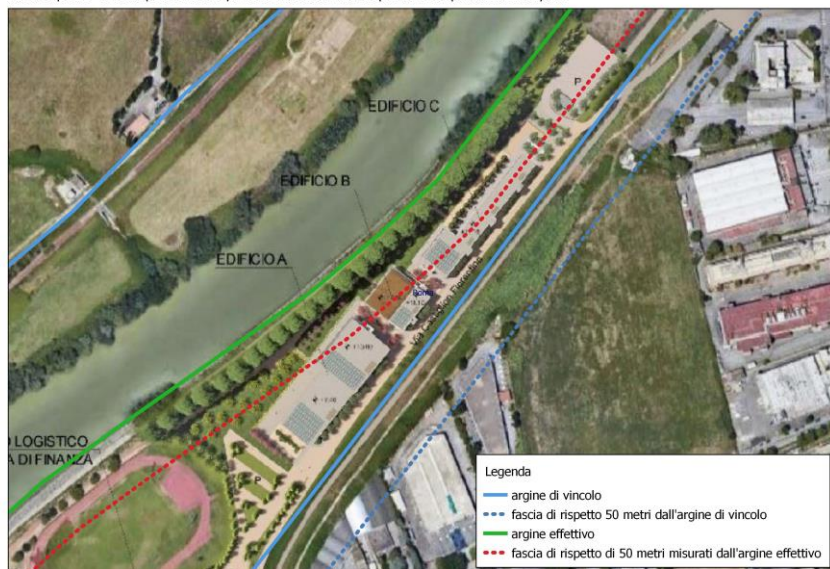
L'area d'intervento è altresì interessata dalla presenza di un ulteriore bene paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004 in corrispondenza del Tevere e della sua fascia di rispetto e pertanto assoggettata alle modalità di tutela di cui all'art. 36 delle NTA del vigente PTPR.

Per effetto del comma 8 dell'art 36 delle sopra citate NTA del PTPR, per le zone omogenee di tipo F (*attrezzature e impianti di servizi generali*) del DI 1444/68, (...) *ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:*

- a) *mantenimento di una fascia integra e inediticata di cinquanta metri a partire dall'argine;*
- b) *comprovata esistenza di aree edificate contigue.*

Si rileva che l'intervento ricadendo in area golenale non può essere conformato alle disposizioni di cui sopra avendo presente la distinzione tra alveo attuale del fiume che è delimitato dagli *argini effettivi* e il corso d'acqua individuato nel PTPR individuato dagli *argini di vincolo* dai quali si distacca la fascia di rispetto paesaggistica di 150 m e di ineditabilità di 50 m.

Roma Capitale - Centro Sportivo del Corpo della Guardia di Finanza presso il comprensorio Villa Spada



Inoltre, lungo l'argine del fiume Tevere è presente una fascia di vegetazione ripariale identificata come "area boscata" ex art. 142 comma 1 lett. "g" del DLgs 42/2004, soggetta quindi alla disciplina di tutela di cui all'art. 39 delle NTA del PTPR che la rende immodificabile.

L'intervento è stato progettato proponendo interventi di mitigazione e di valorizzazione paesaggistica del contesto, in particolare della fascia in fregio al fiume, al fine di un inserimento per quanto possibile armonioso nel pregevole contesto naturale, si sottolinea in particolare l'estrema cura nella progettazione del verde.

L'area a verde attrezzata di rispetto tra il limite del costruito e l'argine del Tevere è, infatti, caratterizzata da un percorso naturalistico lungo il margine del fiume, collegato alle aree esterne di pertinenza ai tre edifici attraverso dei raccordi ortogonali. Su questo margine parallelo al fiume è prevista la piantumazione di un filare continuo di alberi di alto fusto del tipo *Quercus Robur* (farnia), distanziati tra loro di 15 metri circa di altezza variabile tra i 20 e i 30 metri circa, al fine di creare una quinta continua integrata alla vegetazione originaria, che consenta proprio per la continuità spondale di raggiungere anche l'obiettivo di una mitigazione ambientale dell'intervento. In dettaglio sono previsti i seguenti impianti arborei: *Quercus Robur* (farnia): filare costeggiante il camminamento lungo fiume; *Pero*: lungo la Via Castiglione Fiorentino e nelle aree a parcheggio; *Frassino*: lungo il confine sud con il parcheggio esistente prospiciente l'area Portineria-Ingresso e in corrispondenza del parcheggio autobus lato Tevere; - *Acero*, *Ciliegio* e *Glicine*: nelle aiuole con pavimentazione in legno in adiacenza agli edifici.

Tra i pochi alberi esistenti di alto fusto sul sedime di costruzione, si prevede di rimuovere solamente n. 6 Cipressi (ricadenti in corrispondenza del futuro parcheggio per gli autobus) con nuovi impianti della stessa essenza arborea di pari numero in altra posizione.

Le sistemazioni esterne prevedono inoltre parcheggi per automobili ubicati in corrispondenza dei piani pilotis dei tre edifici e nell'area a cielo scoperto a nord dell'Edificio C (per un totale di 151 posti, di cui 24 per disabili), e parcheggi a cielo aperto per gli autobus nell'area più a nord dell'intervento (per un totale di 8 posti).

Altrettanta cura è stata posta nella scelta dei materiali pavimentali; le pavimentazioni delle aree esterne pedonali saranno, infatti, realizzate con materiali ecologici e drenanti, al fine di garantire inalterata la permeabilità dell'area d'intervento. Le tipologie di pavimentazioni previste sono: *Levocell* per i camminamenti pedonali e i marciapiedi; doghe in legno composito per le aiuole limitrofe agli edifici; calcestruzzo carrabile drenante per i corselli e le superfici di parcheggio.

In considerazione di quanto fin qui detto l'intervento in questione proposto non risulta conforme dal punto di vista paesaggistico né alla vigente disciplina di tutela che d'uso e valorizzazione del *Paesaggio Naturale di Continuità* per evidente superamento degli stringenti limiti alla nuova edificazione degli impianti sportivi coperti (0,001 mc/mq) né alle modalità di tutela fascia di rispetto del fiume Tevere per la posizione golenale dell'area d'intervento.

La valutazione, pertanto, può essere disposta esclusivamente in applicazione della deroga riservata alle infrastrutture pubbliche previsto dall'art.12 delle NTA del PTPR in accordo con le valutazioni contestuali del Mic per il tramite delle competenti Soprintendenze.

La proposta in fase preliminare è stata oggetto di verifica in relazione all'assenza di alternative localizzative e/o progettuali, e in questa fase ha ritenuto di descrivere compiutamente la compatibilità delle opere con gli obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità del paesaggio individuati dal PTPR per i beni paesaggistici interessati dalle trasformazioni.

La valutazione della deroga avviene in accordo con il Mic all'esito della cds con ricezione dei relativi contributi richiesti dal Commissario straordinario.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso e considerato, la scrivente Direzione, ai soli fini paesaggistici con la finalità dell'approvazione del progetto definitivo in questione ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 comma 7 e art. 147 del DLgs 42/2004, ritiene di dover esprimere in merito ai *Lavori di riallocazione del Centro sportivo del*

Corpo presso il Comprensorio di “Villa Spada” attuale sede del Centro Logistico in Via Castiglion Fiorentino, 50 – Roma”, su proposta del Commissario Straordinario nominato con DPCM del 05/08/2021,

PARERE FAVOREVOLE condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sia espressamente disposta l'applicazione della deroga paesaggistica prevista dall'art.12 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 con l'esplicita condivisione del MIC in fase di conferenza di servizi;
- siano garantiti gli interventi di mitigazione e di valorizzazione paesaggistica del contesto in coerenza con la proposta descritta negli elaborati grafici di progetto e nell'elaborato “*Criteri d'Inserimento Paesaggistico*”;
- siano considerati gli eventuali obblighi in materia di valutazione di impatto ambientale ai sensi del DLgs 152/2006.

Il presente parere contribuisce con il parere del MIC alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.147 del DLgs 42/2004 all'esito della conferenza di servizi.

Il MIC, inoltre, valuta indipendentemente l'eventuale interferenza dell'intervento con elementi del patrimonio culturale tutelati ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004.

Sono fatti salvi i pareri comunque espressi dalle altre strutture coinvolte nell'approvazione del progetto definitivo dell'intervento segnalando, in particolare, la già evidenziata criticità idrogeologica dell'area golenale che comporta l'acquisizione del nulla osta dell'autorità idraulica.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza al Dec. Dir. G08009 del 07/07/2020 e successivo G01005 del 02/02/2022.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area

MG