



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/11/2007

=====

ADDI' 16/11/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	M. CHIANGELI	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	T. BALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZUPI

\*\*\*\*\* CMISSIS

ASSENTI: MARAZZO COPPOTELLI COSTA - DE ANGELIS - MANCINI - VALENTINI ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 893

Oggetto:

Comune di Roma - LVI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona 364 "Casale Cesaroni". D.C.C. n. 156 del 25-26.07.2007 - Approvazione





893 16 NOV. 2007 *ly*

**OGGETTO:** Comune di Roma – LVI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B64 “Casale Cesaroni”.  
D.C.C. n. 156 del 25-26.07.2007 – **Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTA** la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e di successiva variante denominata “Piano delle Certezze” approvata con D.G.R. n. 856 del 10.09.2004;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 156 del 25-26.07.2007 con la quale il Comune di Roma, nell’ambito della LVI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B64 “Casale Cesaroni”;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni;

**CONSIDERATO** che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l’approvazione, sono stati da questo sottoposti all’esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

**VISTA** la relazione n. 177518/2007 del 08.11.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zona “H2” a zona “E3”, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

**VISTA** la nota, contenuta nella deliberazione consiliare n. 156 del 25-26.07.2007, con la quale il comune di Roma ha dichiarato che i terreni interessati dall’intervento di che trattasi non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio collettivo;

**VISTA** la nota n. 173669 del 05.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05, ha espresso – ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001, della L.R. 72/75, della D.G.R. n. 2649/99 e della D.G.R. 655/02 – parere favorevole al Piano di Zona B64 in Variante urbanistica al P.R.G. in località Casale Cesaroni nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a disposizione





893 16 NOV. 2007 *lu*

e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano osservate le indicazioni del progettista Dr For. Massimo Groppo;*
- *siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edafica*
- *realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone,*
- *salvaguardare la fascia boscata presente lungo le sponde del fosso*
- *nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica,*
- *sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato D "Relazione geologica" a firma del Geol. Marco Gizzi e gli elaborati grafici ad essa allegati con particolare riguardo a quanto prescritto per la zona orientale della zona nella quale è presente un'area di protezione della falda idrica destinata al consumo umano;*
- *prima di ogni edificazione dovrà essere verificata attraverso una o più campagne d'indagini, e presentando un idoneo progetto, quali siano gli interventi da realizzare nell'Area di Protezione della falda destinata al consumo umano, presente nell'area in oggetto;*
- *nel caso i risultati delle indagini non facessero ritenere possibile un abbattimento della vulnerabilità della falda stessa e pertanto del rischio di inquinamento, l'area in questione dovrà essere considerata inedificabile e stralciata dal presente piano di zona;*
- *qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;*
- *il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o*





893 6 NOV. 2007

Uy

*sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;*

- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*

*la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 177518/2007 del 08.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**ALL’UNANIMITA’**

## DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona B64 “Casale Cesaroni” in variante al P.R.G. da zona “H2” a zona “E3”, adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 156 del 25-26.07.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 177518/2007 del 08.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell’Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell’allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 156 del 25-26.07.2007:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l’edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	





893 16 NOV. 2007 *lu*

Elab. C Relazione finanziaria  
Elab. E Elenco delle proprietà catastali

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

22 NOV. 2007





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Il Dirigente dell'Area 2B.05  
(Arch. Francesco Paolo Lorigo)

ALLEG. alla DELIB. N. 893

DEL 16 NOV 2007

Roma, li 8 NOV. 2007

PROT. N° 177518/2007

ALLEGATO A

**Oggetto: Comune di ROMA – Adozione del Piano di Zona B64 Casale Cesaroni  
Legge n° 167 del 8/04/1962 – Legge Regionale n° 36 del 2/07/1987 articolo 4  
Parere urbanistico e paesaggistico**



## RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso, con nota n° 177518 del 06/11/2007, la documentazione inviata dal Comune di Roma, Prot. n° 59171 del giorno 05/10/2007, relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi della Legge n° 167/62 per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo, con nota n° 173669 del 05/11/2007, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

La deliberazione di C.C. n. 156/07 di adozione del P.d.Z. B64 Casale Cesaroni contiene l'attestazione di inesistenza di gravami ed usi civici, ai sensi dell'art.6 della L.R. 59/95, sulle aree di intervento. Tale attestazione, come da nota n° 85831/03 del 25/06/2007 del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, sostituisce il parere ex art.7 L.R. n° 59/95

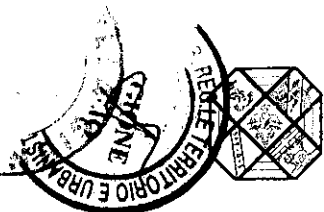
### PREMESSO

Il Piano di Zona B64 "Casale Cesaroni", compreso nella LVI variante integrativa sostitutiva del II PEEP, è stato adottato con deliberazione C.C. n° 156/2007

Il piano in questione, come riportato nella Tav. 5 allegata alla deliberazione del C.C. 156/07, è dimensionato su una superficie di 5,40 Ha per 400 stanze/abitanti con una densità di 74 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 32.000 mc., quella non residenziale è di 4.800 mc. e quella commerciale è di 1.600 mc.

Gli atti allegati alla delibera del C.S. n°156/07 sono i seguenti:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000



Roma, li .....

Elab. 4 b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenco delle proprietà catastali	

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni avverso il Piano di Zona in oggetto

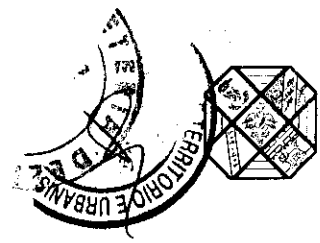
### STATO ATTUALE

Il Piano di zona B64 Casale Cesaroni è situato nel Municipio VIII, ricade in un ambito territoriale compreso tra Via Casilina e l' Autostrada Roma-Napoli in prossimità della Centralità Metropolitana di Tor Vergata con la quale confina sul lato ovest. Il P.d.Z. si estende verso Nord-Est in direzione Torraccio al margine con il P.d.Z. D11 Grotte Celoni. L'accessibilità è garantita esclusivamente da Via Grotte Celoni della quale si prevede il prolungamento all'interno del P.d.Z.

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di recupero urbanistico dell'ambito urbano spontaneamente edificato. Inoltre, il PdZ, si inserisce in un contesto urbanizzato dalle componenti eterogenee, in forte trasformazione, i cui ambiti urbanizzati convivono con aree agricole ancora in uso e con nuclei isolati di edilizia privata non integrati con il contesto.

La destinazione urbanistica delle aree interessate dal Piano di Zona, secondo il PRG vigente, sono a zona H2 "Agro Romano Vincolato", così come modificata dalla variante delle Certezze. Secondo il nuovo PRG, la destinazione è a "Agro Romano-Aree agricole" e "Strade"

L'area del P.d.Z. è all'interno del PTP 15/11 Pendici dei Castelli e, così come si evince dalla tavola E1c/W, è presente, ai sensi dell'art. 1 punto c) della L. 431/85, il vincolo della fascia di rispetto del Fosso del Cavaliere. Inoltre dalla consultazione della tavola E3 b-c bis emerge che sull'area il vincolo è in corso di predisposizione da parte della SAR ai sensi della L. 1089/39



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

L'Amministrazione comunale ha presentato osservazione ex art. 23 della L.R. 24/98 avverso la predetta classificazione di tutela. Con l'adozione del PTPR, con DGRL n° 556 del 25/07/2007, la proposta, distinta con il n° 058091\_P626, è stata parzialmente accolta, in quanto respinta nella fascia di 50 metri dal canale. La Delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP vigenti è la n° 41 del 20/07/2007

## CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7387. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). La Giunta Regionale del Lazio, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T0609 del 24/11/2005, in accoglimento della richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha prorogato di due anni tale validità.

Dal punto di vista paesaggistico, vista la presenza del Fosso del Cavaliere, il comma 11 dell'art. 7 della LR 24/98 e s.m.i. prevede che *"Nell'ambito delle fasce di rispetto (...), gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:*

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico"*

Pertanto, considerando che nella fascia di rispetto del fosso è stato localizzato il verde pubblico di quartiere, si può ritenere ammissibile la variante urbanistica in tale ambito.

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona può considerarsi ammissibile sia per la viabilità sia per la localizzazione, in particolare la viabilità garantisce un' adeguato collegamento tra l' area del Torraccio e Grotte Celoni con l'area della " Città dello Sport" di Tor Vergata .Inoltre, il dimensionamento dei servizi pubblici all'interno del P.d.Z., che corrispondono ad uno standard di 6,68 Mq/Ab, evidenzia come il piano in oggetto intervenga a vantaggio anche degli insediamenti abitativi limitrofi.



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al **Piano di Zona B64 "Casale Cesaroni"** adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 156 del 25-26/07/2007

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H2" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel precedente considerato e nel parere espresso, ai sensi del D.G.R.L. n° 2649/1999, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo con nota n° 173669 del 05/11/2007

L'istruttore  
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area  
Arch. Francescopaolo LORITO

Il Direttore  
Arch. Daniele IACOVONE

