



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/12/2009

=====

ADDI' 23/12/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - MANCINI - NIERI - RODANO - VALENTINI - ZARATTI

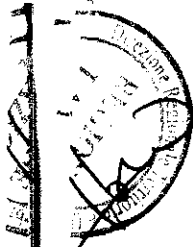
DELIBERAZIONE N. 989

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia attraverso la riocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Colle delle Gensole", nel Comune di Roma.



989 23 DIC. 2009 *me*



**Oggetto:** **Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Colle delle Gensole", nel Comune di Roma.**

### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

#### PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell' Accordo di Programma, ai sensi art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Colle delle Gensole";

Che il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la conclusione di un Accordo di Programma inerente l'oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

Che in merito l'Amministrazione comunale ha convocato apposita Conferenza di Servizi conclusasi positivamente il 25 luglio 2005;

Che nell'ambito delle medesima sono stati acquisiti i pareri e gli assensi di rito;

Che in data 30.09.2009, con nota prot. n.17465, l'Amministrazione Comunale di Roma ha trasmesso, tra l'altro, alla Regione Lazio gli atti della Conferenza di Servizi con allegati;

Che in data 30.11.2009, con nota prot. n. 21943, l'Amministrazione Comunale di Roma ha richiesto la restituzione degli elaborati progettuali in considerazione del fatto che i nuovi elaborati saranno oggetto di trasmissione agli enti partecipanti alla Conferenza di Servizi per la definitiva approvazione;

Che in data 2.12.2009, con nota prot. n. 22231, l'Amministrazione Comunale di Roma ha trasmesso i nuovi elaborati ove sono state riportate tutte le prescrizioni indicate nei pareri rilasciati dagli enti, al fine di procedere alla chiusura della Conferenza di Servizi;

Che in data 16.12.2009, con nota prot. n. 23383, l'Amministrazione Comunale di Roma ha trasmesso all'Area Legislativo Contenzioso e Conferenze la nuova documentazione;



989 23 DIC. 2009 *12*

**CONSIDERATO**

Che l'Accordo di Programma prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

**PRESO ATTO**

Della proposta di Accordo di Programma, parte integrante del presente atto;

**RITENUTO**

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

**VISTO**

La proposta di Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

La Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 53 del 28 marzo 2003;

La Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;

I verbali e i pareri della Conferenza di Servizi;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

La Determinazione conclusiva del Dirigente della U.O.4- Compensazioni edificatorie e partecipazione del Comune di Roma ;

**VISTO**

Lo Statuto della Regione Lazio.

La Legge 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i..

L'art. 34 Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

Il R.R. 6 settembre 2002, n° 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i..

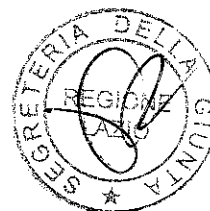
L'art. 1 e 1Bis L.R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"

L'art.62, c.4 delle N.T.A. del N.P.R.G.

**RITENUTO**

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità



989 23 DIC. 2009 *R*

**DELIBERA**

Per quanto in premessa,

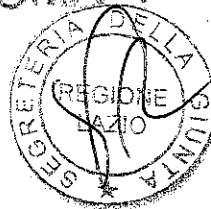
di approvare la proposta di Accordo di programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Colle delle Gensole", nel Comune di Roma.



Accordo di  
Programma

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 12 GEN. 2010

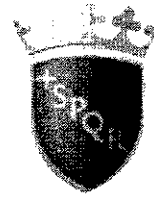




ALLEG. alla DELIB. N. 989 *sm*  
DEL 23 DIC. 2009



**REGIONE LAZIO**



**COMUNE DI ROMA**



### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Ai sensi art. 34 D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Colle delle Gensole", nel Comune di Roma.

### **PREMESSO**

che il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DPR. 16 dicembre 1965, prevedeva per il comprensorio Tor Marancia, la destinazione a sottozona E1, articolata in tre sub-comprensori contigui (zona di espansione con piani comprensoriali unitari);

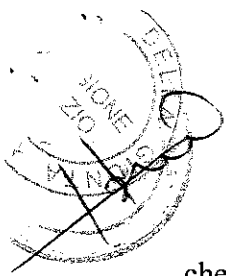
che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze", con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" che dispone che qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A., introdotto con la "Variante delle Certezze";

che con apposite tabelle sono state individuate le aree oggetto di compensazione;

che l'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A. introdotte dalla "Variante delle Certezze" prevede le modalità attuative del principio di compensazione edificatoria;

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000 sono stati definiti i criteri e la procedura per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante Generale adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 92/1997 Piano delle Certezze;

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 176/2000 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Variante Generale al Piano regolatore adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/1997 denominata Piano delle Certezze;



che con Deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

che tale principio della "compensazione edificatoria" è stato successivamente recepito dall'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 40 del 21 febbraio 1995 di controdeduzione alla Variante di salvaguardia, è stata modificata la previsione di edificabilità delle aree suindicate mediante una riduzione del 40% della densità edificatoria;

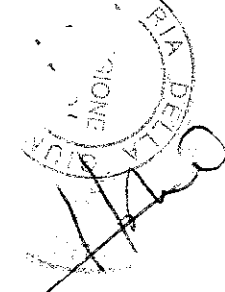
che la Soprintendenza Archeologica di Roma ha richiesto al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali l'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 1 lettera m) L. 431/1985 su un'area riguardante anche il comprensorio di Tor Marancia;

che la Regione Lazio ha approvato la L.R. 6 ottobre 1997 n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette" che prevede tra l'altro l'ampliamento del Parco regionale dell'Appia Antica all'interno del comprensorio di Tor Marancia;

che il Comune di Roma ha ritenuto necessario verificare la possibilità di concludere un Accordo Procedimentale con la Regione Lazio e il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990, con cui definire sia la variante di Piano Regolatore Generale sia il recepimento della proposta di vincolo art. 1 lettera m) L. 431/1985 e in base a cui predisporre il progetto definitivo di intervento;

che con il Consiglio Comunale di Roma con deliberazione n. 207 del 22 settembre 1997 "Art. 15 Legge 241/90 Accordo con la Regione Lazio e il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali per la definizione dell'assetto urbanistico del Comprensorio Tor Marancia, il recepimento del vincolo lett.m) art.1 legge 431/85 ed il ricorso all'Accordo di Programma ex art. 27 legge 142/90 per l'approvazione del progetto urbanistico definitivo" ha deliberato di :

- Approvare lo schema progettuale di assetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia;
- Concludere un accordo ai sensi dell'art. 15 L. 241/90 con il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e con la Regione Lazio che preveda:
  - Definizione della variante urbanistica con l'unificazione in unico comprensorio dei tre originari, la riduzione di cubatura pari al 50% di quella prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DPR. 16 dicembre 1965 e la dislocazione delle aree edificabili, della quantità e delle aree dei servizi e degli standard;
  - Definizione del perimetro di ampliamento del Parco dell'Appia Antica;

- 
- Ricorso per l'approvazione del programma degli interventi convenzionato alla procedura di cui all'art. 27 della Legge 142/1990 sottoponendo previamente alle valutazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, il Programma degli interventi oggetto dell'Accordo ex art. 27;
  - Approvare lo schema di accordo ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990 oggetto della presente Deliberazione consiliare.

che il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali con D.M. 16 ottobre del 1998 ha classificato le aree costituenti il Parco dell'Appia Antica e alcune zone limitrofe di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 lettera m) L. 431/1985;

che il Comune di Roma e la Regione Lazio in data 15 novembre 1999 hanno sottoscritto l'Accordo Procedimentale oggetto della Deliberazione consiliare n. 207/1997, mentre la Soprintendenza Archeologica di Roma ha espresso, con nota n. prot. 1834 del 19 gennaio 2001, parere negativo sull'edificabilità del comprensorio di Tor Marancia con espresso riferimento alle aree sottoposte al vincolo di cui all'art. 1 lettera m) L. 431/1985;

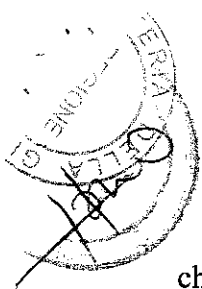
che la Regione Lazio, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 22 L. 394/1991 "Legge quadro sulle Aree protette" ha avviato il procedimento di istituzione delle aree naturali protette ritenendo necessaria la partecipazione del Comune di Roma;

che il Consiglio Comunale di Roma con mozione n. 8 del 18 febbraio 2002 ha impegnato il Sindaco, tra l'altro, a rappresentare alla Regione Lazio le seguenti esigenze:

- acquisizione del comprensorio di Tor Marancia al patrimonio comunale;
- che tale acquisizione sia funzionale, come parco pubblico, all'ampliamento del Parco dell' Appia Antica;
- che le cubature non più realizzabili siano soggette al principio della compensazione come definito alla Deliberazione Giunta Comunale n. 811/2000 e alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 176/2000;

che la Regione Lazio con L.R. 31 maggio 2002 n. 14, ha ampliato il perimetro del Parco regionale dell'Appia Antica inserendo il comprensorio Tor Marancia, e recependo quanto richiesto dal Comune di Roma in ordine all'utilizzazione di tale area come "parco pubblico";

che, in particolare, le società Altavalle a r. l., Collecandido a r. l., Halfa a r. l., Serraverde a. r. l. Zeta a r. l., Cofeum a r. l., Ticana a r. l., Cofrac a r. l., Ibisco a r. l., Cuma 6 a r. l., sono proprietari pro indiviso di aree relative ai diritti edificatori nel comprensorio di Tor Marancia, destinate secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del 1965 a sottozona E1;



che le suddette aree con la Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/1997 c.d. "Piano delle Certezze" sono state trasformate da sottozona E1 a zona N (verde pubblico);

che La Leva a r.l., Spazio 2004 a r.l., G. Decio a r.l., La Stella Alpina Costruzioni a r.l., Orchidea Costruzioni a r.l. Bramar Costruzioni a r.l., Margherita 2004 a r.l., le signore Marocchini Margherita, Cecconi Silvana, Cecconi Daniela, sono tutti proprietari per la loro quota, delle aree ricadenti in zona "Colle delle Gensole" destinate secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale a sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari);

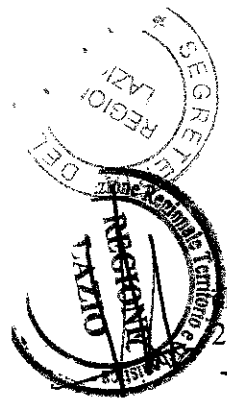
che La Leva a r.l., Spazio 2004 a r.l., G. Decio a r.l., La Stella Alpina Costruzioni a r.l., Orchidea Costruzioni a r.l. Bramar Costruzioni a r.l., Margherita 2004 a r.l., Cuma 6 a r.l. Altavalle a r. l., Collecandido a r. l., Halfa a r. l., Serraverde a. r. l. Zeta a r. l., Cofeum a r. l., Ticana a r. l., Cofrac a r. l., IBISCO a r. l., le signore Marocchini Margherita, Cecconi Silvana, Cecconi Daniela hanno manifestato l'interesse alla procedura della compensazione edificatoria presentando una proposta in variante alle previsioni di Piano Regolatore Generale, che prevedeva una volumetria complessiva di mc. 226.780,00 di cui mc. 188.984,00 con destinazione residenziale e mc. 37.796,00 con destinazione non residenziale;

che detta proposta è stata esaminata preliminarmente dalla VII C.C.P. e trasmessa alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI con n. 936 del 17/10/2002 per verificarne la coerenza urbanistica e stabilire la valutazione economica-finanziaria;

che il Dipartimento VI - U.O2 del Comune di Roma ha con Determinazione Dirigenziale n. 142 del 30.09.2002 istituito un gruppo di Lavoro con il compito di stabilire la volumetria da compensare sulla base del valore immobiliare.

che la valutazione economico-finanziaria, come riportato nella Deliberazione consiliare n. 53/2003, determina per il Programma di Trasformazione Urbanistica "Colle delle Gensole" le seguenti modalità attuative:

- trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 27.317,00 corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 43.219,00 nelle aree di "Colle delle Gensole", afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 28.455,00;
- edificazione di mc. 183.561,00 afferenti alle citate proprietà delle aree di "Colle delle Gensole";
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Urbanistica "Colle delle Gensole" e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi 28.455,00 mq. circa, ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;



che, pertanto, il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha:

- formulato, ai sensi dell'art. 24 Statuto Comunale gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio E1 "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Colle delle Gensole", esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Tor Marancia da sottozona E1 (espansione con piani territoriali unitari) a zona in corso di convenzione per mq. 28.455
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Colle delle Gensole" da sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari) a zone in corso di convenzione

che per il periodo di giorni 15 decorrenti dal 21 gennaio 2004, è stato, a norma di legge, depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003;

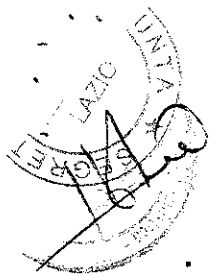
che durante il suddetto periodo non sono state presentate osservazioni, come evidenziato nella nota del Dipartimento VI del Comune di Roma con prot. n. 20011 del 09 novembre 2009;

che la Giunta Comunale con Deliberazione n. 333 del 19 maggio 2004 ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali, adottati o approvati da attuarsi con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.lgs. 267/2000;

che con Delibera di Giunta Comunale n. 332 del 19 maggio 2004, nelle more del perfezionamento dell'iter approvativi dei programmi urbanistici ed in attuazione alla delibera C.C. n. 53/03 e alle delibere di Giunta Comunale infradescritte, per la complessità degli interventi, l'Amministrazione Comunale ha determinato di indire un concorso di progettazione mediante procedura aperta, ai sensi della legge n. 109/94 e collegato D.P.R. n. 554/99, antecedente al D.Lgs n. 163/06, per la progettazione preliminare del complesso di opere per servizi e spazi pubblici, ricadenti in aree destinate a servizi all'interno del Programma Urbanistico "Colle delle Gensole" di cui alla deliberazione del C.C. n. 53/03 e così identificata:

- asilo nido per 60 bambini
- scuola materna di 3 sezioni
- parco pubblico
- parcheggio pubblico P7;

che al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, la II U. O. del VI Dipartimento del Comune di Roma (oggi IV U.O. del Dipartimento VI), ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della Conferenza di Servizi nelle sedute del 4.05.05 e del 25.7.05 acquisendo i seguenti pareri:



- ASL - Roma C Servizio XI Interzonale P.A.A.P: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 472 del 4.05.2005 e confermato con nota prot.916 del 25.07.2005;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali-Soprintendenza Archeologica di Roma: nulla-osta con prescrizioni rilasciato con nota n. 28118 del 09.11.2005 e confermato con nota prot.n. 9262 del 01.04.2009;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma :Nota informativa - prot. n. 210328 del 19.09.2005;
- Comune di Roma – Dipartimento VI U.O. n.5 Attuazione Piano Regolatore: Determinazione Dirigenziale n.750 del 03.11.2009 in merito all'inesistenza di di gravami di uso civico ;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S-Area difesa del suolo 05: parere favorevole con prescrizioni :prot. n. 119898 fascicolo 6496 del 12.10.2007;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 2s/04-Valutazione Impatto Ambientale e danno Ambientale: Giudizio di compatibilità ambientale positivo rilasciato con prot n. 105531 del 17.06.2008 ;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: Nota contenente prescrizioni prot. 1258/c del 20.04.2005
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5-Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia: parere favorevole trasmesso con nota prot. n. 134290 del 24.07.2008;

che la Conferenza dei Servizi si è conclusa con esito favorevole, come da Determinazione conclusiva del 17 settembre 2008 prot. 19364 Dipartimento VI U.O. n. 4 del Comune di Roma.;

che con nota prot. n. 17465 del 30.09.2009 il Dipartimento VI U.O. n.4 del Comune di Roma, ha trasmesso, tra l'altro, all'Area Legislativo Contenzioso e Conferenza di Servizi, gli atti della Conferenza di Servizi con allegati;

che con nota prot. n. 21943 del 30.11.2009 il Dipartimento VI U.O. n.4 del Comune di Roma, ha chiesto all'Area Legislativo Contenzioso e Conferenza di Servizi la restituzione degli elaborati progettuali, trasmessi con nota prot. n. 17465 del 30.09.2009, in considerazione del fatto che i nuovi elaborati saranno oggetto di trasmissione agli enti partecipanti alla Conferenza di Servizi, per la definitiva approvazione;

che con nota prot. n.22231 del 02.12.2009 il Dipartimento VI U.O. n.4 del Comune di Roma ha trasmesso i nuovi elaborati relativi al Programma Urbanistico Colle delle



Gensole, ove sono state riportate tutte le prescrizioni indicate nei pareri rilasciati dagli enti partecipanti alla Conferenza di Servizi, al fine di procedere alla chiusura della Conferenza di Servizi;

che con nota prot. n. 23383 del 16.12.2009 il Dipartimento VI U.O. n.4 del Comune di Roma, in riferimento alla su indicata nota prot. n. 22231 del 02.12.2009, ha trasmesso la nuova documentazione finalizzata alla conclusione dell'iter amministrativo per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

che nella documentazione allegata alla nota prot. n. 23383 del 16.12.2009 è stata consegnata la Determinazione Dirigenziale n. 850 del 16.12.2009, ad integrazione della precedente Determinazione Dirigenziale n. 19364 del 17.09.2008, che conferma la conclusione favorevole della Conferenza di Servizi con i nuovi elaborati progettuali;

### **RILEVATO**

che la D.C.C. n. 53 del 28/03/2003 ha disposto, tra l'altro, il coordinamento dell'iniziativa e degli oneri con i programmi urbanistici in esecuzione Colle delle Gensole e Cecchignola Ovest per la realizzazione del sottopasso del G.R.A. di collegamento con Castel di Leva e la mobilità di quadrante;

che la D.C.C. n. 315 del 13/12/2005 *"Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L., concernente la compensazione edificatoria di parte del comprensorio El Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel comprensorio Cecchignola Ovest – ATO I/7 ed approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica dello stesso comprensorio"* al punto 3) ha disposto tra l'altro: "la strada di collegamento tra Via Kobler e la stazione della Metro Laurentina prevista dal N.P.R.G. dovrà essere progettata a carico dell'intervento e realizzata anche attraverso la partecipazione ai costi di realizzazione degli oneri derivanti dal Programma di Colle delle Gensole e quelli di Prato Smeraldo, secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. 53/2003";

che il parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/04 – Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale prot. n. 105531 del 17 giugno 2008, prescrive, tra l'altro, che la realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal progetto, sia come opere private che come opere pubbliche: "dovrà precedere la realizzazione delle altre opere".

### **VISTO**

la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 con la quale è stato approvato il Nuovo P.R.G. che peraltro prende atto del Programma di Trasformazione Urbanistica di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.53/2003 individuandolo come Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art.62 co.1 N.T.A del P.R.G.;



l'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma che ha assunto il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato "A", come integrato con deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del Piano delle Certezze, nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio Tor Marancia, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2003.

### **PRESO ATTO**

che in data 01 ottobre 2009 è stato consegnato al Comune di Roma, Dip.to VI prot. n. 17617, Atto d'Obbligo a rogito Notaio dott. Enrico Fenoaltea rep. n. 38617 racc. n. 13353 del 29 settembre 2009, con cui i proprietari delle aree interessate al Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto, si sono formalmente impegnati a cedere le aree costituenti quota parte dell'ex comprensorio di "Tor Marancia" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli cui afferisce la volumetria prevista in compensazione, le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Colle delle Gensole" ed a realizzare le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita Convenzione Urbanistica, salva e impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L. R. n. 35/78;

che il Comune di Roma Dipartimento VI - U.O.4 con nota prot. n. 22951 del 11.12.2009 ha comunicato la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Colle delle Gensole" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione C.C. n.18 del 12.02.2008;

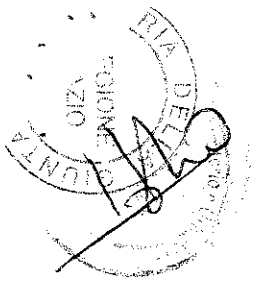
### **CONSIDERATO**

che il comma 4 dell'art. 62 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 12.02.2008, stabilisce che "i Programmi Urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione".

Tutto ciò premesso e considerato, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma, rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1** *(Oggetto)*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000, è approvato il Programma Urbanistico denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Colle delle Gensole" quale risulta dagli elaborati approvati con Determinazione Dirigenziale n. 850 del 16.12.2009 avente come oggetto l'integrazione della Determinazione Conclusiva del 17.09.2009 prot. Dip.to VI n. 19364:



- All. A1 Estratto di P.R.G. vigente Tor Marancia
- All. A1A Estratto di P.R.G. vigente Colle delle Gensole
- All. A2 Estratto Variante di P.R.G. Tor Marancia
- All. A2A Estratto Variante di P.R.G. Colle delle Gensole
- All. A3 Estratto di P.R.G. Adottato Tor Marancia
- All. A3A Estratto di P.R.G. Adottato Colle delle Gensole
- All. A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- All. A8 Norme Tecniche di Attuazione
- All. A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- All. A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- All. A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- All. A12 Relazione dell'impatto acustico
- All. A13 Valutazione di Impatto Ambientale
- All. A14 Disciplinare Generale
- All. B1 Planimetria catastale elenco proprietà Tor Marancia
- All. B2 Planimetria catastale elenco proprietà Colle delle Gensole
- All. B3 Certificati catastali
- All. C1 Inquadramento Infrastrutturale
- All. C2 Relazione sulla mobilità
- All. C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- All. C4 Stato di fatto
- All. D1 Zonizzazione su base catastale
- All. E Verde pubblico e servizi pubblici
- All. F Superfici private
- All. G Planovolumetrico esecutivo
- All. H Planimetrie delle preesistenze storiche e dei vincoli

## **ART.2**

*(Varianti)*

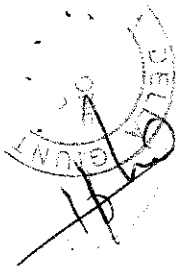
Eventuali successive modifiche e varianti al Programma di Trasformazione Urbanistica, che rientrino nei casi di cui agli art. 1 e 1 bis della L.R. 36/87, così come modificata dalla L.R. 21/09, saranno approvate con le procedure in essi indicate.

Nel caso di varianti allo strumento urbanistico generale che non rientrino fra quelle sopra indicate, le stesse saranno oggetto di ulteriore Deliberazione di Consiglio Comunale e di successivo Accordo di programma.

## **ART. 3**

*(Prescrizioni e condizioni)*

- A) La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute all'interno della D.C.C. n. 53 del 28 marzo 2003 ed al rispetto di quelle rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 6 del medesimo Accordo, S.U.L. Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:



- ASL - Roma C Servizio XI Interzonale P.A.A.P.: prot. n. 472 del 4.05.2005; ; prot. n. 916 del 25.07.2005;
  - Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma: prot. n. 28118 del 09.11.2005;
  - Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma: prot. n. 9262 del 01.04.2009;
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S- Area difesa del suolo 05 : prot. n. 119898 fascicolo 6496 del 12.10.2007;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 2s/04-Valutazione Impatto Ambientale e danno Ambientale: prot n.105531 del 17.06.2008 ;
  - Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: prot. n. 1258/c del 20.04.2005;
  - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5- Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia: prot. n. 134290 del 24.07.2008;
- B) Qualora l'area di intervento ricada nell'ambito di applicazione di cui alla della Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009) l'amministrazione comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovrà obbligatoriamente acquisire il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della citata deliberazione.

#### **ART. 4**

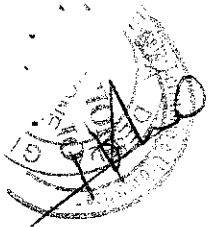
*(Condizioni di efficacia)*

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla effettiva e formale cessione in proprietà, a titolo gratuito al Comune di Roma, da parte dei proprietari proponenti, delle aree aventi destinazione pubblica secondo il Programma di Trasformazione Urbanistica e alla stipula della convenzione urbanistica, preceduta da Atto d'obbligo stipulato in data 29 settembre 2009 a rogito Notaio dott. Enrico Fenoaltea rep. n. 38617 racc. n. 13353, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 5**

*(Vincoli preordinati all'esproprio)*

Le aree a destinazione pubblica previste dal programma urbanistico, saranno oggetto di cessione gratuita nei confronti dell'Amministrazione comunale. Il perfezionamento del



presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 327/01, sulla totalità delle aree interne al perimetro d'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità. E' fatta salva l'applicabilità, limitatamente agli interventi pubblici previsti nelle aree esterne al perimetro d'intervento, delle procedure di cui al D.P.R. 327/01.

L'approvazione del presente Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 327/01, determina la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ed interventi previsti nelle aree interne al perimetro del programma urbanistico.

#### **ART. 6**

*(Approvazione e Pubblicazione)*

Il presente atto, sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato unitamente ai pareri elencati all'art. 3 punto A) sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

#### **ART. 7**

*(Collegio di Vigilanza)*

La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sarà svolta da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Roma, o suo delegato, che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti firmatari.

**Regione Lazio**

**Comune di Roma**

**Roma, li**

10/10



<b>AZIENDA U.S.L. ROMA "C"</b>
<b>SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.</b>
<b>- 4 MAG 2005</b>
PROT N° . 472



SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.  
 Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili  
 Via C. T. Odescalchi, 67/A - 00147 Roma  
 Tel.: 06/51004204 - Fax: 06/51004201

Prot. n. 12278 del 30/03/2005  
 Rif.to nota n. 4738 del 29/03/2005

AL COMUNE DI ROMA  
 DIP.TO VI U.O. N 2  
 UFFICIO PIANIFICAZIONE  
 PROGETTAZIONE GENERALE  
 VIALE DEL TURISMO 30

**OGGETTO:** Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria Colle delle Gensole attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nell' area E1 Tormarancia.

Con riferimento alla nota prot. n. 4738 del 29/03/2005 di codesto Dipartimento si esprime parere favorevole, dal punto di vista dell'igiene, relativo all' oggetto alle seguenti condizioni:

- 1) Le reti idriche per uso potabile dovranno essere realizzate conformemente a quanto prescritto dal Decreto del Ministero della Salute n. 174 del 06/04/2004.
- 2) Le fognature dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale funzionante e recettivo.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle opere viarie e fognarie con reti idriche che convogliano acque per il consumo umano dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II art. da 112 a 136).
- 4) Dovrà essere osservato quanto richiesto dalle diverse normative sulle distanze degli edifici in cui a qualsiasi titolo è prevista sosta di persone da eventuali strutture esistenti nelle quali si svolgono attività suscettibili di incidere sfavorevolmente sulla salute umana.
- 5) Gli elaborati grafici dei progetti edilizi dovranno essere presentati a questo Servizio in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) corredati da idonea relazione tecnico-illustrativa per l'acquisizione del parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.

IL DIRETTORE DELLA U.O.C.  
 ( DOTT. SSA MATTIACCI MARIA DELLE SALETTE)

*M. Mattiacci*

10/10



<b>AZIENDA U.S.L. ROMA "C"</b>
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
25 LUG 2005
PROT. N° . 916



SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.  
*Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili*  
Via C.T. Odiscalchi, 67/A - 00147 Roma  
Tel.: 06/51004204 - Fax: 06/51004201

Prot. n. 27025 del 12/07/2005  
Rif.to nota n. 10174 dell'08/07/2005

AL COMUNE DI ROMA  
DIP.TO VI U.O.N2  
UFFICIO PLANIFICAZIONE  
PROGETTAZIONE GENERALE  
VIALE DEL TURISMO 30

**OGGETTO: Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria Colle delle Gensole attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nell'area El Tormarancia.**

Con riferimento alla nota prot. n. 10174 del 08/07/2005 di codesto Dipartimento, non essendo pervenuta ulteriore documentazione relativa all'oggetto, si conferma il parere favorevole espresso nella Conferenza dei Servizi del 04/05/2005 con nota prot. n. 472 del 04/05/2005 della quale si allega copia.

IL DIRETTORE DELLA U.O.C.  
(DOTT.SSA MATTIACCI MARIA DELLE SALETTE)



11/05

**Ministero per i Beni e  
le**

**Attività Culturali**

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DI ROMA

Piazza delle Finanze 1 - 00186 Roma  
TEL. 06477881 - Telex 084814125

Prot. N. 28.118 Allegati 2

Al **Consorzio Colle delle Genzole**  
Via Montello 20  
00195 Roma

*Risposta al Foglio*  
del \_\_\_\_\_

Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Roma, Municipio XII. Via della Cecchignola - loc. Colle delle Genzole. Accordo di Programma ex art.34 D.Lgs. n.267/80 per la compensazione edificatoria del Comprensorio E1 Tormarancia attraverso la ribocalizzazione delle volumetrie nel programma di Trasformazione Urbanistica dell'area Colle delle Genzole. N.O.

p.c. **Comune di Roma**  
Dip. VI - U.O.2  
Via del Turismo 30  
00144 Roma

p.c. **Comune di Roma**  
Municipio XII - U.O.T.  
Via I. Silone, 1° ponte, 88  
00143 Roma

A conclusione della realizzazione dei sondaggi archeologici preventivi richiesti in sede di Conferenza dei Servizi del 29.03 u.s., si comunica quanto segue.

I ritrovamenti effettuati nel corso di dette prospezioni non sono tali da poter inficiare la realizzazione del progetto presentato. Si rilascia, pertanto, il N.O. di competenza per la realizzazione di tale progetto, eccezion fatta per le aree, perimetrate in rosso nella planimetria che si allega, che non è stato possibile indagare. Dette aree dovranno essere, comunque, sondate, al momento della loro disponibilità.

Si resta in attesa di ricevere, a lavori terminati, copia della relazione scientifica, della documentazione grafica e fotografica degli scavi eseguiti.

Si restituisce stralcio di progetto con l'indicazione delle aree libere da prescrizioni.

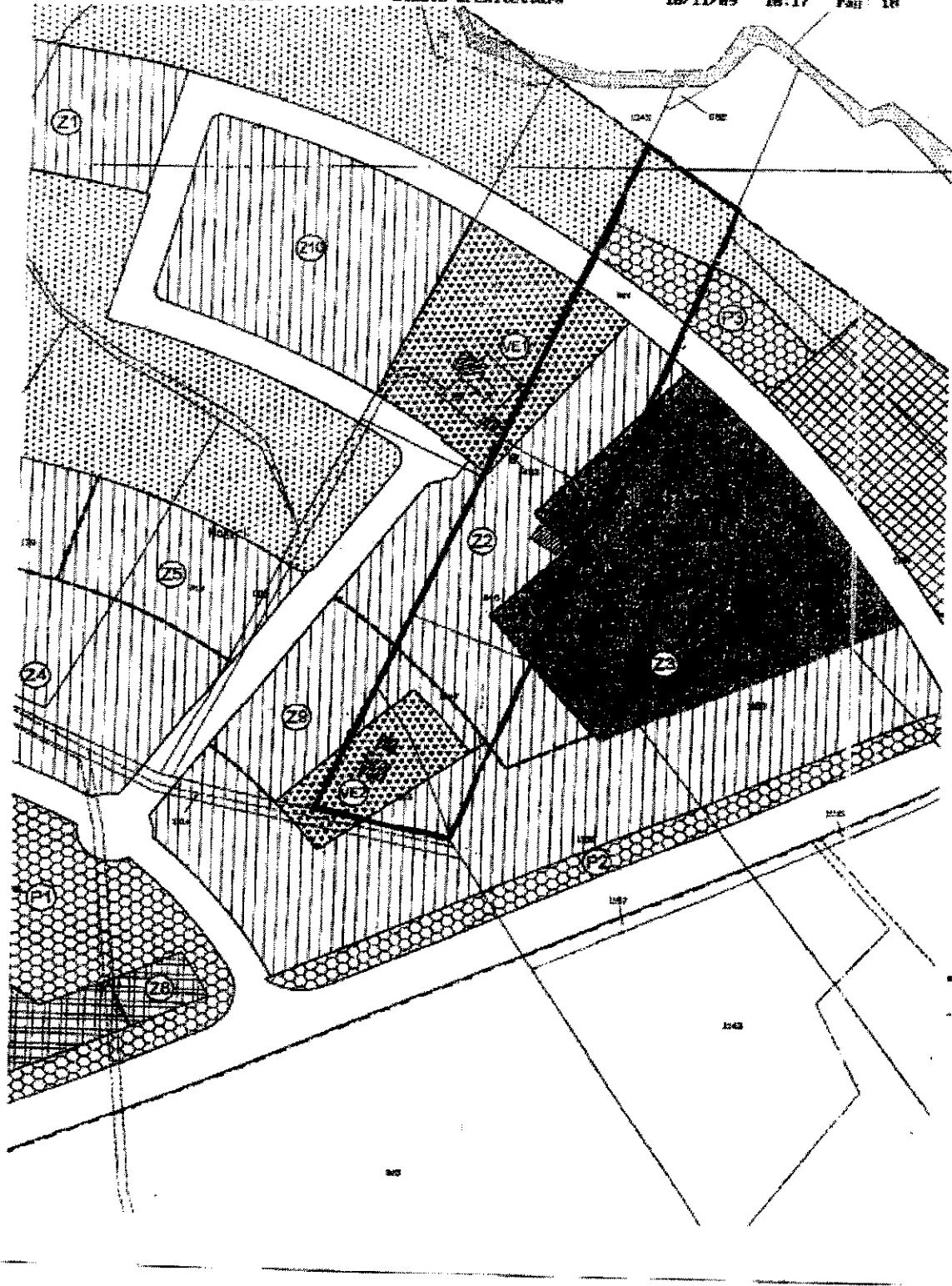
**Il Funzionario Responsabile**  
*Dot. Roberto Cereghino*  
R. C.



Doc. trans. da: 9651686636

studio architettura

19/11/89 18:17 Fog. 18





**Ministero per i Beni e  
le  
Attività Culturali**

**SOPRINTENDENZA SPECIALE PER I BENI  
ARCHEOLOGICI DI ROMA**  
Piazza della Finanza - 00186 Roma  
TEL. 06/477981 - FAX 06/4814128

Prot. N. 526Z Allegati

Allo

Margherita 2004 srl  
Via C. Monteverdi 16  
00198 Roma

Risposta al Foglio  
del \_\_\_\_\_

Div \_\_\_\_\_ Sez \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Roma, Municipio XII. Via del Fosso della Cacchignola - loc. Colle della  
Gensole. Programma di trasformazione urbanistica. Foglio 887, p.lle 1544 e 806. Richiesta  
conferma N.O.

A seguito della richiesta in oggetto, pervenuta in data 11.03 u.s., questa Soprintendenza, constatato che  
l'area di cui sopra è tra quelle a suo tempo indagate, conferma il N.O. rilasciato con nota n. 28118 dc  
09.11.2005 (di cui sia allegata copia).

**Il Funzionario Responsabile**  
Dot. Alberto Careghino

11/4/03



ALLEGATO N.8



**REGIONE LAZIO**

**DIPARTIMENTO TERRITORIO 2**

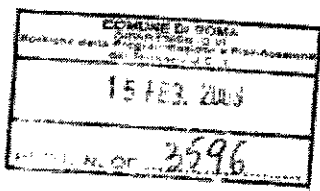
**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI 2S**

**AREA DIFESA DEL SUOLO 05**

Prot. N. 119898 Fascicolo 6496

Roma, li 12 OTT. 2007

Risposta al Foglio N. 119898/2S/05 del 13/07/2007



Al Comune di Roma  
Dipartimento VI  
Politiche della Programmazione e Pianificazione sul territorio  
Roma Capitale - U.O. 5  
Ufficio Coordinamento Urbanistico  
Viale del Turismo, 30/32  
00144 Roma

Alla Regione Lazio  
Area Decentrata di Roma

Alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
AREA 2B/05 Urbanistica Centro  
Via del Giorgione, 129

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Località Colle delle Gensole  
Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia, attraverso la rilocizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica  
Parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI**

VISTA la richiesta del comune di Roma, Prot. n.15998 del 12/07/2007, per l'emissione del parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 per <1' Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia, attraverso la rilocizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica> in località Colle delle Gensole>, che prevede la realizzazione di un nuovo comprensorio di complessivi mq 70.869 ripartiti in mq 13.506 per diritti compensatori e mq 57.363 per diritto edificatorio della proprietà;

VISTO il parere Fascicolo 4552 Prot. 214619/2S/05 del 08/12/2005 di cui questo è una revisione;

VISTA la documentazione tecnica allegata per l'emissione del parere geologico;

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002;

VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 6 settembre 2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

VISTA la D.G.R.L. n. 1341 dell'11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 10 giugno 2005, n. 557, di individuazione dei direttori regionali incaricati di esercitare le funzioni vicarie di direttore di dipartimento;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 26 luglio 2005, n. 692, di conferma di incarico del direttore regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 31 luglio 2007, n. 619, di conferma di incarico del direttore regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli;

Via Del Tintoretto, 432 00142 Roma Tel. 06 / 51681



- VISTA l'Atto di Organizzazione del Direttore di Dipartimento n. B2322 del 06/06/2007 con il quale viene nominata Direttore Vicario l'Arch. Giovanna Bergagna;
- VISTO il D.P.R. 380/01 Art. 89 e la legge n. 64 del 02/02/1974;
- VISTA la Legge Regionale 38/99 e la Delibera di Giunta regionale n. 2649 del 18.05.1999;
- VISTA la Delibera di Giunta regionale n. 655/01;
- VISTA la Relazione tecnica del 08 novembre 2007 n. 6496 a firma del Geol. Alberto Orazi;

esprime

**PARERE FAVOREVOLE**

<all'Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica> in località Colle delle Gensole nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a disposizione 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 rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella "Relazione geologica e geotecnica" a firma del Geol. Francesco Flumeri e nelle integrazioni "Relazione geologica, geomorfologica, geotecnica, sismica, idrogeologica e idrologica" a firma del Geol. Francesco Flumeri e della Dott.ssa Aurora Bergamini con particolare riferimento a quanto riportato nel capitolo II "Conclusioni" e nella "Carta delle Idoneità Ambientale" allegata, nella quale si divide il territorio in tre zone, per ciascuna delle quali i geologi incaricati, impongono una serie di prescrizioni che dovranno essere pedissequamente seguite in fase esecutiva e di progettazione finale (vedi);
- > si seguano le precise prescrizioni contenute nell'elaborato "Note tecniche sul completamento della ricolma dell'ex area di cava" a firma del Geol. Francesco Flumeri e della Dott.ssa Aurora Bergamini che dovranno essere pedissequamente seguite in fase di realizzazione e progettazione finale, in quanto nell'area è presente una depressione, probabilmente dovuta ad una progressiva attività di cava, dai versanti molto acclivi, in alcuni tratti profonda più di m 20, le cui pareti sono interessate da erosione e dissegregamento superficiale dei terreni granulari;
- > è possibile che nella zona d'intervento siano presenti altre depressioni che nel corso del tempo sono state colmate con materiali non idonei a sostenere i futuri carichi dei manufatti. Si dovrà, pertanto, eseguire una campagna geognostica nelle zone nelle quali è più alta probabilità di colamenti ed in particolare tra Via della Cecchignola ed il fossetto affluente del Fosso della Cecchignola e tra la strada di penetrazione e la depressione ancora visibile.
- > nel caso di colamenti di depressioni pressistenti, queste dovranno essere completamente avuotate e si dovrà progettare un recupero adeguato, come prescritto al punto precedente;
- > la stabilità delle opere che saranno realizzate su terreni di riporto e sui terreni di colamento delle depressioni, soprattutto nel caso di elevati spessori potrà essere garantita se per il ripristino saranno utilizzati materiali idonei per la realizzazione di rilevati, se questi saranno opportunamente addensati con i mezzi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, in particolare si prescrive che
  - ❖ i materiali di riporto andranno stesi secondo strati di spessore non superiore ai 0.50 m, compattati mediante vibrorullatura fino a raggiungere almeno 80% della densità massima raggiunta in laboratorio attraverso prove di compattazione PROCTOR su campioni di materiale;
  - ❖ i materiali che saranno individuati per il rimodellamento andranno analizzati in laboratorio per accertare che gli stessi rientrino tra quelli previsti dalla normativa (classifica AASHO o UNI 1008);
  - ❖ una volta accertata l'idoneità dei materiali, questi saranno sottoposti a prove di compattazione PROCTOR finalizzata a determinare il valore dell'umidità per la quale si può ottenere il valore massimo di densità del terreno;
  - ❖ una volta effettuati i riporti, secondo le modalità indicate, il controllo del raggiunto grado di addensamento dovrà essere effettuato in sito mediante misure di densità con il metodo tradizionale del "volumometro a sabbia";
  - ❖ tali misure andranno integrate con prove penetrometriche dinamiche del tipo SPT con le quali si otterranno indicazioni dirette in merito sia alla densità raggiunta che ai parametri di resistenza

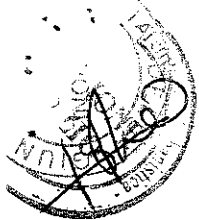
Via Del Timonetto, 432 00142 Roma Tel. 06 / 51681



- ❖ in corso d'opera dovrà essere messo in atto un monitoraggio per seguire tutta la fase di ricoltivamento ed addensamento, prima e durante l'imposizione dei carichi con certificazione delle prove suddette da parte della direzione dei lavori;
- si deve lasciare una fascia di rispetto non inferiore a 10 metri per lato dal Fosso della Cecchignola come già prescritto nella carta dell'idoneità territoriale allegata alla Relazione dell'indagine di tipo geologico a firma del Geol. Paolo Tomassi e dal fossetto, affluente di sinistra del Fosso della Cecchignola, che attraversa l'area da sud-est verso nord-ovest;
- si deve mantenere una distanza idonea dai fossi presenti nell'area in esame, dal Fosso della Cecchignola che borda l'area in oggetto e l'attraversa nella parte a nord e dal suo affluente che attraversa l'area in esame;
- i fossi presenti nell'area non dovranno essere attraversati a raso, né intubati o chiusi in alcun modo, e qualsiasi attraversamento avvenga mediante la realizzazione di ponti in modo da mantenere una luce idonea al passaggio delle acque;
- i fossi dovranno essere periodicamente puliti e mantenuti per permettere un idoneo passaggio delle acque che altrimenti potrebbero in caso di eventi piovosi estremi tracimare;
- I sondaggi effettuati in una parte dell'area in oggetto hanno rinvenuto la presenza di rifiuti speciali (calcinacci e rifiuti di inert). Per questa porzione di territorio, le fondazioni degli edifici dovranno essere di tipo profondo, con pali di fondazione da intestarsi direttamente su terreno piroclastico autoctono come anche prescritto dal geologo Flumeri e dalla Geol. Bergamini nella loro relazione, (vedi);
- E' possibile che nell'area sia presente del rifiuto organico in quanto nella zona sono presenti vecchie discariche sia autorizzate che abusive, pertanto tutte le aree nelle quali si troveranno RSU dovranno essere preventivamente sottoposte a bonifica e ripristino ambientale ai sensi della normativa vigente (es. D.M. 471/99). Occorrerà pertanto definire accuratamente l'eventuale estensione dei terreni inquinati delimitando e caratterizzando esattamente i terreni per poter definire le modalità e le tecniche da utilizzare per il progetto di bonifica.
- viste le scadenti caratteristiche geotecniche degli RSU, l'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee al rischio per gli aspetti igienico-sanitari, si ritiene necessario la rimozione degli RSU e il ritombamento dell'area bonificata, con materiale non contaminato e con adeguate caratteristiche geotecniche, prima di poter considerare l'area edificabile;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici (ipotesi 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, correlando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ);
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di 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;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo;
- 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 ed in particolare:
  - Legge n. 64 del 02/02/1974;
  - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
  - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
  - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
  - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;

Via Del Tintoretto, 432 00142 Roma Tel. 06 / 51681





## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

AREA 2S/04 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E DANNO AMBIENTALE

Prot. N. 10553A

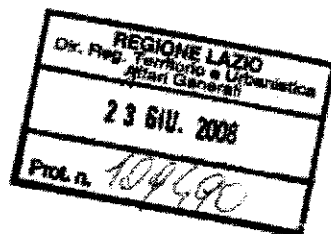
Roma, li 17 GIU. 2008

Consorzio Colle delle Gensole  
Via Mentello, 20  
00193 Roma

Comune di Roma  
Circonvallazione Omnesse, 191  
00154 Roma

Provincia di Roma  
Via IV Novembre  
00186 Roma

Regione Lazio  
Dipartimento Territorio Regionale Territorio  
Area Urbanistica e Territorio  
Via del Giorgione, 129



Oggetto: Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale, resa ai sensi ex art. 23, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 sul progetto "accordo di programma ex art 34 del D.Lgs 367/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetriche nei programmi di trasformazione urbanistica denominato Colle delle Gensole"  
Registro elenco progetti n. 184/2007

VISTE le Direttive comunitarie 85/337/CEE e 97/111/CE, concernenti la "Valutazione di impatto ambientale di particolari progetti pubblici e privati";

VISTO il Decreto Legislativo n. 152/06 recante norme in materia ambientale ed in particolare nella parte II disciplina le procedure relative alla Valutazione di Impatto Ambientale, che modifica il D.P.R. 12 aprile 1996;

VISTO l'art. 46 della L.R. n°6 del 7/6/99 che nelle more dell'emanazione di apposita legge regionale che disciplini la materia, dà attuazione alle Direttive Comunitarie in materia di V.I.A. ed individua come l'autorità competente in materia di V.I.A. l'apposita struttura dell'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, oggi Assessorato all'Ambiente;

PRESO ATTO che, come previsto all'art. 26, comma 1 e 2, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 5, comma 2 del D.P.R. 12/04/96, in data 30.11.07 il Consorzio Colle delle Gensole ha depositato presso l'Area VIA nonché presso la Provincia di Roma e il Comune di Roma come risulta dall'avviso pubblicato a mezzo stampa, copia degli elaborati di progetto e copia dello Studio di Impatto Ambientale.

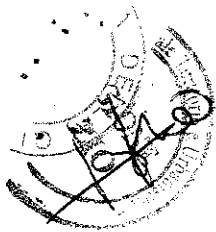
### MISURE DI PUBBLICITÀ

Il Consorzio Colle delle Gensole alla consegna degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale, ha provveduto alle misure di pubblicità pubblicando sul quotidiano "Il Tempo" l'annuncio di avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 28, comma 2, punto b, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 8, comma 2, punto b, del D.P.R. 12/04/96;

Il progetto e lo studio di cui sopra sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 184/2007 dell'elenco.

### PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO

- Nei termini di 45 giorni il progetto e lo studio non sono stati consultati dal pubblico, ai sensi dell'art. 29, comma 1, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 9 del D.P.R. 12/04/96;
- Nei termini di cui agli art. 26, comma 2 e art. 29, comma 1, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 5.2 e 9.1 del D.P.R. 12/04/96, non sono pervenute osservazioni



## PROCEDURA

Esaminare gli elaborati trasmessi.

CONSIDERATO il soggetto proponente in data 29.01.08 prot. 19666 D2504 ha presentato integrazioni riguardanti lo studio di fattibilità del Corridoio della Mobilità Pubblica Cecchignola-Ardentina -via di Vigna Murata -via di Tor Fagnotta.

Sulla scorta dello studio trasmesso, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

### **Inquadramento territoriale**

L'area in oggetto, di forma pressoché triangolare, sviluppa una superficie di circa mq. 239.691. Essa è ubicata nel settore sud della città, all'interno del G.R.A., nel territorio del XII Municipio e, più precisamente, nella porzione di territorio delimitata da via della Cecchignola, via Ardentina e via di Tor Fagnotta. In tale settore urbano sono già stati realizzati insediamenti residenziali e commerciali quali il P.d.Z. C3 Cecchignola sud e la lottizzazione convenzionata Cecchignola servita da via Adilleva che ha origine ed esito sulla via Ardentina. L'area è sottoposta, a breve distanza, da via della Cecchignola che ne costituisce il limite ovest, mentre il limite nord-nord-est è segnato dal fossato della Cecchignola di cui, la proprietà, ne segue parzialmente il percorso. In said. l'area confina con un terreno avente destinazione agricola, che si estende fino alla via di Tor Fagnotta. All'interno dell'area sono presenti alcuni piccoli edifici. Due di essi, due etichette con volumi annessi, non segnalati dalla Carta dell'Agr., nel progetto urbanistico verranno salvaguardati e saranno ricompresi nei comparti fondiari VE1 e VE2 indicati nella zonizzazione su base catastale. Le rimanenti cubature esistenti sull'area, comunque di piccola entità, saranno invece demolite per lasciare posto al nuovo insediamento edilizio.

### **Quadro di riferimento programmatico**

#### **Regime vincolistico**

**Beni archeologici e storico-artistici** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 7 (L. 1089/39)

L'Area di Intervento non è interessata da questo vincolo.

**Beni archeologici e storico-artistici** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 236 (L. 1497/39)

L'Area di Intervento non è interessata da questo vincolo.

**Beni paesaggistici** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142 (L. 431/85)

L'Area di Intervento è interessata dal seguente vincolo (punto c), comma 1 dell'art. 142 "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775

#### **Area sottoposta a vincolo idrogeologico**

L'Area di Intervento non è interessata a vincolo idrogeologico come definito e stabilito dal R.D. 30 dicembre 1923, n. 3276 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. n. 117 del 17 maggio 1924) come integrato e modificato dal R.D. 31 gennaio 1926 n. 23 e 13 febbraio 1933.

**Area sottoposta a vincolo "Usi civici"** (L. 1766 del 16/06/1977 L. n. 1/86)

L'Area di Intervento non risulta interessata da terreni gravati da usi civici.

#### **Area sismiche**

Il territorio del Comune di Roma, già classificato non sismico, in seguito della riclassificazione effettuata dalla Regione Lazio, D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003 pubblicata su BURL n. 28 del 19 ottobre 2003, in applicazione dell'ordinanza P.C.M. n. 3374 del 20/08/03, è stato di recente inserito negli elenchi dei comuni classificati come sismici, con grado di sismicità pari a 3.

### **Riferimenti programmatici e di pianificazione**

#### **P.T.P. - Piano Territoriale Paesistico**

Il PTP - Ambito territoriale n. 15/3 "Cecchignola Vallorano", adottato con Dgr 9648/94 ed approvato con L.L. RR. 6 luglio 98 nn. 24 e 25 (suppl. ord. N. 1 al B.U.R. n. 21 del 10.7.98)

L'area ricade, in parte, in area vincolata, in quanto marginalmente attraversata dal fossato della Cecchignola, ovvero: beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 ai sensi ".

#### **Osservazioni a PTP**

Il Comune ha presentato alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 25 della L. R. 24/98, un'osservazione proposta numero 038091\_P322, che è stata parzialmente accolta in Consiglio Regionale (vedi tavolo 3.4) la parte di edilizia residenziale del piano urbanistico ricade interamente nella parte accolta dall'osservazione.

#### **Piano stralcio per l'Asse Idrogeologico (PAI)**

L'Area di Intervento non ricade in area di attenzione per rischio frana ed erosione di cui al PAI

#### **Zona di Protezione Speciale (ZPS)**

L'Area di Intervento non è interessata da ZPS e SIC.

#### **Il PRG del Comune di Roma**

La disciplina di zona del PRG vigente, definisce l'area a Zona E2-Espansione con piani particolareggiati o convenzionati, Zona M1-Attrezzature di servizi pubblici generali, Zona G3- Verde privato, e tutta l'area rientra nel Perimetro dei comprensori delle zone di espansione.



La disciplina di zona del nuovo PRG, adottato dal Consiglio comunale in data 19-20 marzo 2003, della 33. e successivamente contraddistinto, in data 21-22 marzo 2005, dell'Area a Città della trasformazione, rientrando in un Ambito di trasformazione, e Programma Integrato 12.

**Descrizione dei rapporti di coerenza tra gli obiettivi**

Dal confronto tra le previsioni contrattive del PRG vigente e del Nuovo PRG, si nota che la zona in cui è interamente ricompresa l'Area di Intervento rimane invariata. Per quanto riguarda la viabilità, il progetto urbanistico non contrasta con le norme di piano paesistico in quanto nelle aree interessate dal vincolo di rispetto del fossato della Cecchignola saranno destinate a verde pubblico e servizi.

**Modificazioni intervenute nei confronti degli obiettivi indicati dagli strumenti di pianificazione**

Non si riscontrano modificazioni rispetto a quanto indicato dal PRG, infatti il progetto rientra nel Perimetro dei comprensori della zona di espansione.

**Conclusioni**

Si rileva che i parametri urbanistici proposti dal progetto, proporzionano il rispetto delle uscite della pianificazione comunale, delle norme urbanistiche e di quelle vincolistiche di carattere generale.

**Quadro di riferimento progettuale**

La proposta di trasformazione urbanistica denominata "Colle delle Gensole" ai sensi dell'accordo di programma ex art. 34 del D.lgs.267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia attraverso la ricollocazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica è stata adottata dal Comune di Roma con Del. C.C. n. 53 del 28 marzo 2003. L'allegata nota di progetto riguarda le varianti al Piano Urbanistico già all'esame della Conferenza dei Servizi Regionale apparsa a seguito delle prescrizioni del Dipartimento Territoriale 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 25 - Area Difesa del Suolo 03 della Regione Lazio con nota prot. n. 214619/25005 del 05 Dicembre 2003. Come si evince dagli elaborati grafici allegati, nella pianificazione proposta sono state riposizionate e ridimensionate le sagome di ingombro dei fabbricati secondo un nuovo assetto dei comparti edificatori al fine di salvaguardare l'area esclusa dall'edificazione secondo quanto prescritto nel sopraccitato parere. Il nuovo schema progettuale prevede per la parte maggiore dell'area in questione la destinazione a verde pubblico e privato confermando in essa la sola presenza dell'asse viario di collegamento tra Via della Cecchignola e Via Ardeatina già previste peraltro dal P.R.G. Adattato con Del. C.C. n. 53/03 e considerato elemento cardine del Piano Urbanistico, il progetto ha ottenuto il parere favorevole da parte del Dipartimento Territoriale 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 25 - Area Difesa del Suolo 03 della Regione Lazio con nota prot. n. 11989/25005 del 12 Ottobre 2007.

**Confronto tra il progetto originale e il progetto definitivo**

Nella prima versione del progetto, era prevista l'edificazione su una zona vincolata geologicamente (comprendente un barco e un fossato), mentre nella seconda versione, che tiene conto del parere espresso dall'Area Difesa Suolo della Regione Lazio prot. n. 214619/25003 del 05/12/2003, il progetto è stato modificato per poter salvaguardare quest'area intesa libera da costruzioni, sia in termini solamente verde attrezzato, viabilità e parcheggi.

**Descrizione del progetto**

Nell'area oggetto della presente proposta è prevista l'attuazione del principio della compensazione; infatti, della totale potenzialità edificatoria, pari a mq. 70.609 di SU, una parte pari a mq. 43.306, viene attribuita alla Soc. C/144 6 S.r.l. titolare di diritti di compensazione.

Della superficie utile lorda totale da insediare, mq. 11.811, avranno destinazione commerciale, servizi, turistico-ricettiva, e mq. 59.058, avranno destinazione residenziale.

Nell'ambito della rielaborazione progettuale redatta a seguito del parere espresso dall'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio, è stata rivalutata l'organizzazione del sistema della mobilità, tenendo in considerazione quanto previsto dal N.P.R.G. adottato. All'interno del comprensorio in oggetto, infatti, nella zona a sud, è stata confermata un'arteria, con caratteristiche di strada di quartiere, avente lo scopo di unire la via di Cecchignola alla via Ardeatina secondo il medesimo andamento previsto dal Nuovo Piano Regolatore comunale. L'intersezione di questa con il fossato ovest del comprensorio assume un'importanza strategica ai fini della pianificazione all'interno di essa. Dall'arteria sopra citata, mediante minirotaie sormontabili, si dipartono tre strade pubbliche di tipo locale con andamento semicircolare aventi raggio di curvatura con origine dall'intersezione suddetta.

La prima si ricollegherà all'esistente via della Tenuta della Cecchignola e su di essa sarà attrezzata un'area destinata a parcheggio pubblico mezzo in diretta connessione con i comparti non residenziali identificati con le lettere Z11-Z12 nella zonizzazione su base catastale; la seconda, permetterà la connessione con i comparti a destinazione residenziale posizionati nella zona centrale dell'area, mentre la terza, posta più a nord e quasi tangente il limite di inalienabilità derivante dalla presenza del fossato, consentirà la fruibilità delle aree pubbliche (parcheggi, servizi, verde) e distribuirà contemporaneamente i diversi comparti fondiari previsti sul margine dell'insediamento.

A completamento del sopradescritto sistema della viabilità pubblica è stato inoltre confermato un tracciato di collegamento che congiunge, secondo un andamento obliquo, i comparti non residenziali con il fronte nord - est dell'area intersecando le diramazioni varie concorrenti mediante rotatorie dimensionate secondo quanto previsto dal PGTV.

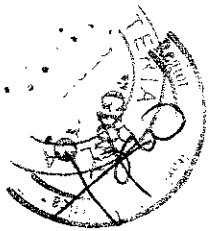
L'organizzazione generale del progetto proposto si basa sulla creazione di un polo non residenziale/commerciale, posto in corrispondenza dell'angolo sud ovest dell'area a stretto contatto con l'asse viario pubblico e con un parcheggio pubblico che costituirà con la sua forma il nodo centrale dell'insediamento, mentre la restante parte dell'area di progetto è stata destinata agli insediamenti residenziali.

L'intera pianificazione, come già accennato, si articola tenendo conto delle aree sottoposte al vincolo di inalienabilità per la presenza del fossato della Cecchignola poste a Nord dell'area di intervento, infatti in queste aree sono stati previsti il verde pubblico, i servizi pubblici ed ulteriori parcheggi pubblici così da creare un tessuto edilizio uniforme, compatibile con l'interno e sistemazione integrato con gli spazi destinati allo svago ed al tempo libero.

Il progetto urbanistico prevede nel complesso una zonizzazione dell'area di intervento:

articolata come segue

area per l'edificazione privata, suddivisa in tredici comparti fondiari di cui undici contraddistinti con le lettere Z1 - Z2 - Z3 - Z4 - Z5 - Z6 - Z7 - Z8 - Z9 - Z10 - Z13 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione residenziale e due (contraddistinti con le lettere Z11 - Z12 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione non residenziale e commerciale.



In aggiunta ai comparti destinati a nuovi edifici di progetto, come accennato sono stati individuati tre diversi comparti privati (comprendenti con le lettere VE1 - VE2 - VE3 nelle denominazioni su base catastale) con destinazione verde privata in due dei quali sono posizionati i volumi già esistenti sul lotto.

La disposizione dei fabbricati all'interno del comparto fondiario, avverrà attraverso un sistema razionale con origine dal punto di intersezione tra l'arteria a sud del comprensorio e il limite ovest dello stesso.

Le tipologie edilizie previste sono quelle a linea e a torre di altezza massima pari a cinque piani fuori terra per quanto concerne i volumi residenziali e sei piani per quanto riguarda gli edifici non residenziali e commerciali. La superficie libera all'interno del comparto fondiario sarà destinata a mobilità privata, verde condominiale, parcheggi privati pertinenziali.

#### **Quadro di riferimento ambientale**

*Fase di cantiere: presidiatura degli impatti connessi alla costruzione delle opere*

Dal punto di vista degli impatti in fase di sistemazione del sito e costruzione si possono individuare i classici disturbi inerenti ad un tradizionale cantiere. Potenziali impatti connessi con l'apertura e la gestione di un cantiere:

Le macchine operatrici in uso sono ovviamente di vario tipo in relazione alle caratteristiche delle lavorazioni da eseguire. Alcune a quelle presenti con una certa continuità che assicurano l'esecuzione di larga parte delle normali lavorazioni (escavatori, pale elevatori mobili a gru fissa) ve ne sono altre necessarie per le lavorazioni ed operazioni specifiche del cantiere di Pragnato di durata limitata o di notevole consistenza, gesso di volume di calcestruzzo, stesura e compattazione di materiali per rilevati, ecc.

Si tratta in ogni caso di macchine operatrici e lavorazioni in cui non sono imputabili emissioni che vanno oltre ad un normale disagio o fastidio per chi ne è esposto, per altro limitato alle sole ore lavorative del giorno, in ogni caso saranno predisposti gli elaborati della sicurezza dell'ambiente del lavoro in base alle normative vigenti 476/94 e 494/96.

#### **Inquinamento acustico**

L'inquinamento acustico in fase di costruzione è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operatrici impiegate in terra, autocarri, gru, zecchi, la tabella seguente elaborata dalla U.S. Environmental Protection Agency fornisce alcuni esempi di rumorosità in relazione alle diverse fasi di cantiere e a diverse tipologie di costruzioni quali quelle presenti nel sito in esame. Nel cantiere in esame non sono previste lavorazioni notturne; le attività si svolgono nelle normali ore lavorative dei giorni feriali.

Si rimanda a quanto esposto nella Valutazione di Impatto Acustico previsionale allegata al progetto urbanistico.

#### **Produzione di polveri**

La produzione di polveri in un cantiere è di difficile quantificazione, essa è dovuta essenzialmente ai movimenti di terra ed al traffico veicolare pesante. Per tutta la fase di costruzione del sito e delle opere il cantiere produrrà fanghiglia nel periodo invernale e polveri nel periodo estivo che inevitabilmente si riverberano in funzione delle prevalenti condizioni di ventosità, con un impatto trascurabile, e sull'area stessa (essendo il sito di Pragnato molto vasto) e sulle aree agricole vicine. Si procederà inoltre alla realizzazione del manto di erba su tutte le aree previste dal Progetto.

La ricaduta di polveri sugli organi vegetativi causa notevoli disturbi alle piante quali la diminuzione dell'attività fotosintetica e il blocco nell'impollinazione sia di tipo entomofila che anemofila diminuendo la funzionalità. L'area di influenza è rappresentata dai territori limitrofi alle aree di cantiere che tuttavia sono prive di vegetazione di particolare pregio.

#### **Aumento flusso veicolare**

Più sensibili sono invece gli effetti sulla mobilità causati dal movimento di mezzi pesanti in arrivo e in partenza dal cantiere (autocarri, autobetoniere, gru, cementini, ecc.) per la quasi totalità sono trasporti di materiali in ingresso, in quanto le terre e rocce da scavo di risulta delle operazioni di ribancamento saranno riutilizzate integralmente nelle operazioni di cantiere, per tutto non ci saranno terre in uscita dall'area di intervento. Come si è visto nei rispettivi paragrafi il traffico comporta per i luoghi in cui si manifesta, aumento di rumore, inquinamento e polveri, ma vale anche in questo caso quanto detto sopra circa la temporaneità del potenziale disagio. Il trasporto di eventuali elementi eccezionali, si prevede nelle ore notturne, per essere disponibili in cantiere nelle prime ore del mattino. In tal senso non si prevedono particolari disagi al sistema mobilità.

#### **Consumo di risorse energetiche**

Per ciò che concerne i consumi energetici in fase di costruzione, sono da considerare quelli relativi alla produzione e al trasporto dei materiali utilizzati nella costruzione, e quelli necessari al funzionamento delle macchine di cantiere. Non esistono dati statisticamente accreditati sui consumi ed emissioni delle macchine di cantiere, in quanto fortemente dipendenti dal tipo di macchina, dalla modalità di utilizzo, dallo stato di manutenzione. Una stima dei consumi energetici in fase di costruzione non è, al momento possibile, in quanto sarebbero necessari dati quali il numero ed il tipo degli automezzi necessari per l'approvvigionamento dei materiali e per il trasporto del materiale di risulta, oltre che dei macchinari utilizzati per le attività di cantiere.

#### **Produzione di rifiuti**

I rifiuti solidi prodotti in fase di costruzione sono rappresentati da materiale derivante dagli scavi, da imballaggi e contenitori dei materiali impiegati, da eventuali scarti di lavorazione e dai residui delle attività di cantiere. Il totale risultante del materiale inerte proveniente dagli scavi, permette di ridurre al minimo i volumi da smaltire. Ha non soddisfacente è anche la diminuzione del traffico indotto per l'approvvigionamento dei materiali e per il trasporto dei materiali di risulta a discarica. Un ulteriore contributo alla diminuzione dei materiali da smaltire è dato dal recupero del terreno vegetato apparato per gli scavi e al suo riutilizzo in loco.

#### **Rischio incidenti**

Il cantiere sarà provvisto, a norma della legislazione vigente sopra indicata, di tutta la documentazione necessaria. Per ciò che concerne la fase di costruzioni il rischio incidenti è legato soprattutto alle operazioni relative alla realizzazione dell'opera stessa. Si riportano nel seguente paragrafo le considerazioni e le indicazioni progettuali relative alla sicurezza nelle operazioni di abbattimento, caricamento e movimentazione.

#### **Rumore e vibrazioni e fauna**

Le perturbazioni dovute all'attività del cantiere, avranno effetti temporanei più estesi rispetto all'area di progetto. Tali perturbazioni non coinvolgeranno comunque habitat di particolare interesse per la conservazione delle specie segnalate.

#### **Atmosfera**

In fase di esercizio le uniche fonti significative sono rappresentate dal maggiore traffico veicolare indotto e dall'incremento inevitabile di consumi di gas metano per il condizionamento termico degli edifici. Per tutto la realizzazione dell'intervento per quanto causa un



inevitabile incremento di emissioni in atmosfera che comunque risulta di modesta entità per cui poco significative anche in considerazione dell'attuale livello qualitativo dell'aria

**Ambiente idrico**

Il seguente paragrafo viene riportato quale breve sintesi degli elementi contenuti nel documento, che è parte integrante del presente studio. "Relazione Geologica" redatta dal Dott. Geol.

Francesco Flumeri, ed al quale si rimanda per ogni maggiore dettaglio.

**Uso del suolo**

Per il seguente paragrafo, si riporta una sintesi degli elementi contenuti nei documenti, che sono parte integrante del presente studio. "Relazione Geologica, geomorfologica..." e "note tecniche sul completamento della ricerca dell'ex curvi" redatti in data settembre 2007 dal Dott. Geol. Francesco Flumeri, ed al quale si rimanda per ogni maggiore dettaglio.

**Vegetazione, flora e fauna**

Il principale impatto diretto deriva dalla sostituzione di superficie agricola o incolta con superficie edificata. Tale impatto, tuttavia, si verifica in un ambiente già fortemente interessato dalla presenza antropica e costituito da agro-ecosistemi o ambienti incolti ripuliti delle aree limitrofe agli agglomerati urbani. Tale cambiamento, pertanto, si verificherà su un'area già compromessa dal punto di vista ambientale e che non presenta una particolare valenza per gli habitat e come zona per ospitare specie vegetali significative dal punto di vista ecologico.

Le aree edificande, quindi, andranno a sostituire solamente aree che attualmente sono occupate da agro-ecosistemi o da zone incolte e, pertanto, le edificazioni non andranno ad interferire con nessun ambiente significativo dal punto di vista ambientale o ecologico.

In base a queste considerazioni, pertanto, si ritiene che la realizzazione del progetto, non possa pregiudicare l'integrità di siti naturalisticamente rilevanti.

L'uso di estese antiche, in effetti consente sia di evitare l'impianto di specie floreali non adatte alla situazione ambientale locale, sia di riservare un habitat naturale dal quale possono servirsi le specie zoologiche tipiche della zona. Le specie vegetali alligatore impiantate artificialmente, in effetti, potrebbero dimostrarsi idonee per lo scopo che ci si prefigge che è quello di restituire tratti di naturalità ad una zona fortemente interessata dalle attività umane.

**Mobilità**

I flussi stradali rilevanti, che evidenziano nella fascia oraria di "picco" di domanda della mattina, presentano un forte sbilanciamento a favore delle direzioni di ingresso verso la capitale. Le consolari in ingresso a Roma unitamente alle altre strade statali che confluiscono sul GMA adducono flussi talmente rilevanti, soprattutto nei picchi di domanda antimeridiana, da superare la capacità nominale di carico della strada. Allo stato attuale, via Laurentina e via Ardeatina sono i principali assi stradali dell'area. Tali infrastrutture, penetrando fino all'interno della città, collegano i quartieri esterni al GMA con il centro della città di Roma. Altra principale asse stradale interregionale l'area è il Grande Raccordo Anulare che si raccorda a sud con il quartiere Cecchignola attraverso via Laurentina (Uscita 25) e via Ardeatina (Uscita 34).

I dati estratti dalle considerazioni sopra riportate per le singole strutture, sono stati aggregati per intervallo orario al fine di determinare il picco di affluenza complessiva. Risultano due picchi di affluenza: uno la mattina nell'intervallo 7:30-8:30 e uno il pomeriggio nell'intervallo 16:30-17:30 di un giorno lavorativo in cui è stato considerato il contributo dei visitatori al commercio. Individuato il numero totale dei generati/attratti, al fine di determinare il numero di veicoli equivalenti dai nuovi insediamenti sono state adottate ulteriori due ipotesi cautelative.

Summando i diversi contributi è stato possibile individuare l'intervallo orario più gravoso dal punto di vista della mobilità. La verifica di tale intervallo presuppone che siano verificati anche tutti gli intervalli intermedi. In particolare, l'intervallo più gravoso è risultato dalle 7:30 alle 8:30 di un giorno feriale tipo.

Gli spostamenti veicolari generati/attratti dal centrode dell'intervento sono stati distribuiti in generazione/attrazione su tutto il territorio comunale proporzionalmente al numero di residenti/abitanti delle zone di traffico.

La matrice così ottenuta è stata sommata alla matrice dello stato attuale. In particolare, sono stati sommati circa 225 veicoli in attrazione e circa 1.350 in generazione.

**Clima acustico**

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico in fase di esercizio, non essendo prevista nessuna attività industriale, o altre attività con particolari emissioni, i livelli di rumorosità previsti, non andranno imposti acustici significativi presso l'ambiente circostante, e si può concludere che non inciderà in modo significativo sul disturbo globale prodotto dal rumore ambientale alla popolazione limitrofa.

Si può prevedere, inoltre, che il livello di immissione sonora che verrà prodotta dagli impianti e dal traffico veicolare del nuovo insediamento e l'eventuale contributo che sono in grado di apportare al rumore globale risulti e rimarrà ampiamente nei limiti di legge.

**Salute pubblica**

**Utilizzazione delle risorse naturali**

Per quanto riguarda il consumo di risorse naturali relative alla fase di esercizio degli interventi abbiamo provato a calcolare quelle necessarie allo svolgimento di tutte le funzioni localizzate nel sito e relative alla copertura dei fabbisogni degli utenti. Le risorse naturali maggiormente coinvolte nella fase di esercizio sono essenzialmente le seguenti:

- energia elettrica,
- idriche,
- produzione di rifiuti.

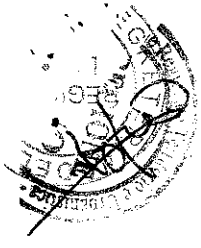
**Produzione di rifiuti**

**Rifiuti liquidi**

Le acque nere, prodotte dalle attività domestiche, è previsto l'utilizzo in pubblica fognatura e smaltimento presso il depuratore comunale. Le acque bianche si suddividono a loro volta in acque derivate da pluviali dalle coperture e acque che insistono sulle aree edificate a parcheggio.

Le acque derivate dai pluviali e dalle strade saranno direttamente collegate alla fognatura acque bianche. Le acque bianche dai piazzali di parcheggio avranno un pre-trattamento attraverso appositi impianti di acque di prima pioggia con pozzi degrassatori e dissolutori e successivamente conferite alla fognatura acque bianche.

**Rifiuti solidi**



*Il progetto riguarda un programma urbanistico e quindi i rifiuti prodotti saranno tutti riconducibili nella classificazione di "rifiuti solidi urbani" data l'assenza di insediamenti industriali.*

*Vista la presenza di una struttura commerciale la composizione degli RSU sarà notevolmente eterogenea in particolare si avranno rifiuti derivanti dagli imballaggi in genere e dalla frazione umida delle attività commerciali, alimentari e dai residenziali.*

**Rischio incidenti**

*Non si riscontrano particolari situazioni di pericolo determinate dall'opera in fase di esercizio.*

*Per quella che concerne la sicurezza dei lavoratori operanti nella struttura commerciale la sicurezza rispetto ai rischi incidenti viene determinata dalla realizzazione degli ambienti di lavoro e della successiva gestione degli stessi secondo le relative normative di sicurezza.*

**Interventi di mitigazione sulla componente atmosfera**

*Per quanto riguarda la riduzione di emissioni in atmosfera possono essere incrementate mediante l'utilizzo di tecnologie innovative che si basano sullo sfruttamento delle fonti rinnovabili quali ad esempio gli impianti solari termici per la produzione di acqua calda e il sistema geotermico per il riscaldamento e il condizionamento.*

**Interventi di mitigazione sulla componente ambiente idrica**

*Gli interventi di mitigazione di impatto sulle acque superficiali e sotterranee già acquisiti nel Progetto riguardano principalmente la regolazione delle acque su due differenti livelli: il primo è relativo al convogliamento delle acque nere al depuratore pubblico, il secondo riguarda le acque di prima e seconda pioggia, dei piazzali di sosta, impermeabilizzati, che confluiscono in un apposito impianto di raccolta e dissabbiatura. L'impianto previsto permette di scongiurare ogni possibilità di raggiungimento dei corpi idrici delle acque contenenti sostanze inquinanti.*

**Interventi di mitigazione sulla componente vegetazione, flora, fauna**

**Verde pubblico**

*La vegetazione dell'area di verde può essere considerata come un intervento di mitigazione, a patto che sia soggetto ad un attento e scrupoloso studio poiché rappresenta un elemento di miglioramento ambientale per tutta la zona. Infatti, una idonea piantumazione con specie autoctone dell'area di verde potrà favorire lo svuotamento del ruolo ecologico di questo nuovo ambiente. Nel contempo, tuttavia, dovrà essere evitato la costituzione di un habitat estraneo e distante dalle condizioni di naturalità locali. Tale obiettivo è facilmente conseguibile se durante le piantumazioni saranno scelte solamente essenze arbustive e arboree tipiche della zona.*

**Verde privato**

*Nella costituzione delle aree di verde privato e delle pertinenze delle abitazioni dovranno essere utilizzate essenze arboree ed arbustive riconducibili alla Unita' Fitoclimatica di appartenenza dell'Area di Intervento.*

**Contenimento dell'inquinamento luminoso**

*L'illuminazione delle aree di cantiere e tutti gli impianti di illuminazione esterni previsti nella sistemazione definitiva, prevederanno misure tecniche idonee ad evitare il "light trespass" (illuminazioni di aree non obiettivo), e si prevederà l'esclusivo impiego di lampade ad Vapore di Sodio a Bassa Pressione (e al limite al Vapore di Sodio ad Alta Pressione), che emettono solo in una stretta zona dello spettro, lasciando le altre lunghezze d'onda completamente vuote.*

**Interventi di mitigazione sulla componente mobilità**

*Assun che l'incidenza dell'Area di Intervento al formarsi del traffico è praticamente trascurabile, non si prevedono misure di mitigazione o minimizzazione degli effetti dovuti alla realizzazione del Progetto oggetto del presente studio.*

**PRESO ATTO** dei pareri acquisiti nel corso dell'istruttoria:

- del parere favorevole con prescrizioni della Regione Lazio, Direzione Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, prot.27170 del 12.05.2008

La relazione si allega quale parte integrante del presente atto.

**CONSIDERATO** che gli elaborati progettuali e il SIA, ai fini del presente giudizio di compatibilità ambientale, sono coerenti con quanto indicato nell'Allegato V, parte II del D.Lgs. 152/06;

**CONSIDERATO** avendo valutato le interrelazioni tra il progetto proposto e i fattori ambientali coinvolti;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

In relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'Allegato V, parte II del D.Lgs. 152/06, si esprime giudizio di compatibilità ambientale positivo alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti nel SIA;
- l'approvvigionamento dei materiali litoidi connesso alla realizzazione delle infrastrutture dovrà comunque essere eseguito nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava;
- il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi o sia smaltito conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente;
- nelle aree di cantiere e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti;
- la realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal progetto, sia come opere private che come opere pubbliche, nonché delle mitigazioni e compensazioni descritte nello studio dovrà precedere la realizzazione delle altre opere al fine di ridurre l'impatto che il nuovo insediamento crea con gli attuali flussi di traffico considerando che nell'area vasta esaminata sono in atto altri processi di trasformazione urbana e che la visibilità presente non è in grado di sostenere tali processi;
- per quanto attiene la realizzazione di parcheggi;



-al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli atali, per singola area destinata a parcheggio;

-al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, dissolutori, ecc.,) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo.

-dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;

le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna e in relazione alla superficie e alla visibilità dovranno essere previsti presidi antistupro;

\*dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni presenti nella relazione del Servizio Geologico Regionale prot.27170 del 12.05.2008, parte integrante del presente parere.

#### Verifica di ottemperanza

Con particolare riguardo alle prescrizioni indicate dal Servizio Geologico Regionale di seguito riportate:

- è possibile che nella zona d'intervento siano presenti altre depressioni che nel corso del tempo sono state colmate con materiali non idonei a sostenere i futuri carichi dei manufatti. Si dovrà pertanto eseguire una campagna geognostica nelle zone nelle quali è più alta la probabilità di colamenti ed in particolare tra via della Cecchignola ed il fossato affluente del fosso della Cecchignola e tra la strada di penetrazione e la depressione ancora visibile.
- è possibile che nell'area sia presente rifiuto organico in quanto nella zona sono presenti vecchie discariche sia autorizzate che abusive, pertanto tutte le aree nelle quali si trovano RSU dovranno essere preventivamente sottoposte a bonifica e ripristino ambientale ai sensi della normativa vigente. Occorrerà definire accuratamente l'eventuale estensione dei terreni inquinati delimitando e caratterizzando esattamente i terreni per poter definire le modalità e le tecniche da utilizzare per il progetto di bonifica.
- Vista le scadenti caratteristiche geotecniche degli RSU, l'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee al rischio per gli aspetti igienico sanitari, si ritiene necessario la rimozione dagli RSU e il ricambiamento dell'area bonificata, con materiale non contaminato e con adeguate caratteristiche geotecniche, prima di poter considerare edificabile.

Il committente dovrà provvedere all'attivazione della verifica di ottemperanza attraverso la consegna in duplice copia della documentazione ed elaborati grafici presso la scrivente Area.

Il presente parere è emanato in conformità ai D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/2008 e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, sulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti in materia per la realizzazione dell'opera.

Gli elaborati progettuali, debitamente timbrati e firmati, formano parte integrante del presente parere.

Gli elaborati progettuali sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato munito di specifica delega, presso l'Area V.I.A. della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, sita in Roma, Via del Tintoretto n. 432, 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento da fissare con l'istruttore.

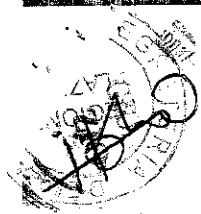
Arch. Monica Angeli

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Felice

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Bruno D'Amico

Il Direttore della Direzione  
Arch. Giovanna Bagnara

Il Direttore del Dipartimento  
Dr. Ranuccio De Filippis



**AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE**  
*Ufficio Piani e Programmi*

*le.T.1258/c*

00185 Roma  
 Via Bachelet 12  
 tel. 06-49899221 FAX 06-4989922  
 Direzione Regionale del Territorio e dell'Urbanistica  
 Dipartimento di Pianificazione e di Infrastrutture  
 Via Turiamo 30 - 00144 Roma

28 APR 2005

PROT. N. *6092*

Comune di Roma  
 Dip. VI - U.O. 2  
 Via del Turiamo, 30 - 00144 Roma

**Oggetto:** Compensazione edificatoria del compresorio El Tormarancia attraverso la  
 rilocalizzazione nell'area di Colle delle Gensole. -


L'area oggetto della compensazione edificatoria indicata in oggetto è interessata dalle  
 Misure di Salvaguardia che il Comitato istituzionale ha adottato il 3 marzo 2004, ai sensi dell'art.  
 17, comma 6 bis della L.183/89, relative al bacino del Tevere metropolitano e pubblicate sulla G.U.  
 Ufficiale n. 89 dell'aprile 2004 e nel B.U.R. Lazio n. 13, parte seconda del maggio 2004.

Tali disposizioni sono, sinteticamente, volte alla tutela quali-quantitativa dei grandi sistemi  
 acquiferi che alimentano il bacino romano, alla tutela ecologica del reticolo idrografico strutturante  
 il territorio ed alla difesa dal rischio idraulico.

Nell'ambito del primo dei tre obiettivi sopra ricordati e dalla documentazione disponibile  
 presso questa Autorità, risulta che la zona di Colle delle Gensole sia ricadente all'interno di un'area  
 di attenzione caratterizzata da elevata concentrazione di prelievi perimetrata nella Tav. MS/3/P1-bi  
 (tav. 1 di 3) allegata alle Misure di Salvaguardia.

L'art.2 di dette Misure dispone, relativamente al regime autorizzatorio e concessorio  
 nell'utilizzazione delle risorse idriche, una complessa procedura di verifica delle quantità

*102*



eventualmente concedibili in relazione a criteri e valori di riferimento contenuti negli allegati tecnici alle Misure di Salvaguardia (allegati A/MS, B/MS e C/MS).

In queste aree, allo stato attuale, è transitoriamente sospeso il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni alla ricerca di acque sotterranee.

Inoltre le localizzazioni di cubature residenziali e non residenziali nell'area in oggetto che comportino approvvigionamenti da acque sotterranee, devono essere in linea con i parametri di riferimento stabiliti a regime contenuti nell'allegato B/MS e che l'ufficio concedente è tenuto ad applicare.

Si rende noto infine che dette disposizioni sono integralmente pubblicate unitamente agli allegati tecnici ed alla cartografia sul sito istituzionale di questa Autorità [www.abtevere.it](http://www.abtevere.it)

IL DIRIGENTE  
(Ing. Carla Ferranti)





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistico

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Province

ALLEGATO N. 9

Prot. 134290

Roma, li 24 LUG. 2008

PROT. n° 47850/2005

Al Comune di Roma  
Dipartimento VI - U.O. 2  
Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale  
Via del Turismo, 30 - 00144 ROMA

COMUNE DI ROMA Dipartimento VI Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale
- 5 AGO. 2008
PROT. N. 47850/2005

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Comune di Roma - Convocazione Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria "E1 Tommarancia" attraverso la riallocazione delle volumetrie nel Programma di Intervento Urbanistico nell'area di "Colle delle Gensole".

Con nota n° 4738 del 29 Marzo 2005 il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi all'intervento in oggetto.

La nota suddetta è pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio con protocollo n° 7850 il 30 Marzo 2005, con la stessa nota viene convocata la Conferenza di Servizi in data 4 Maggio 2005.

Gli atti allegati sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 27 Marzo 2003
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 2 luglio 2003
- Progetto Urbanistico:
  - A1 Estratto di PRG vigente (area in cessione)
  - A2 Estratto di PRG vigente (area di intervento)
  - A3 Estratto variante di PRG (area in cessione)
  - A4 Estratto variante di PRG (area di intervento)
  - A5 Estratto di PRG adottato (area in cessione)
  - A6 Estratto di PRG adottato (area di intervento)
  - A7 Relazione Tecnica Illustrativa
  - A8 Norme Tecniche di Attuazione
  - A9 Relazione di previsione di massima delle spese
  - A10 Relazione dell'Indagine di tipo Geologico
  - A11 Relazione dell'Indagine di tipo Vegetazionale
  - A12 Relazione dell'Impatto Acustico
  - A14 Disciplinare Generale
  - B1 Planimetria Catastrale ed Elenco Proprietà (area in cessione)

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

*Orneli Pann*



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 2B.5**

Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- B2 Planimetria Catastale ed Elenco Proprietà (area di intervento)
- B3 Certificati Catastali
- B4 Tipo di frazionamento
- C1 Inquadramento Infrastrutturale
- C2 Relazione sulla Mobilità
- C3 Rete Viaria e Parcheggi Pubblici
- C4 Stato di Fatto
- D1 Zonizzazione su base Catastale
- E Verde e Servizi Pubblici
- F Superfici Private
- G Planivolumetrico Esecutivo
- H Planimetria delle presistenze storiche e dei vincoli

Vista la delibera comunale 53 del 27 Marzo 2005 con la quale è stata adottata la presente variante al P.R.G. denominata "Tormarancia"

Vista la Legge n° 308 del 15 Dicembre 2004

Vista la Legge n° 1150/42

Vista la D.G.R. n° 856 del 10 Settembre 2004 con la quale è stata approvata la variante al P.R.G. vigente denominata "Variante delle Certezze"

Visto che con la sopraccitata variante viene introdotto il principio della "compensazione", consistente nel trasferimento in altre aree di diritti edificatori esistenti in aree di pregio ambientale che verranno cedute al Comune di Roma.

Visto che l'area in oggetto è inserita fra le aree individuate nella citata variante delle Certezze.

### PREMESSO

L'area che verrà ceduta al Comune di Roma fa parte di un comprensorio più ampio denominato "Tormarancia", che si trova nelle immediate vicinanze di via Cristoforo Colombo, all'altezza della Fiera di Roma, con accesso diretto da via di Grota Perfetta. Tale comprensorio ha un'estensione di 180.080 mq e secondo il P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi risulta compresa in una sottozona E1 "espansione con piani territoriali unitari", articolata in tre sub-comparti, due con densità edificatoria pari a 200 ab/ha, uno con densità edificatoria pari a 140 ab/ha.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 207 del 22 Settembre 1997 è stato approvato lo schema progettuale di assetto urbanistico che prevedeva per l'area di Tormarancia l'unificazione in un unico comprensorio e la riduzione di cubatura pari al 50% di quella prevista dal P.R.G. vigente, e dunque di circa 1,9 milioni di mc.

Il Consiglio Comunale di Roma con mozione del 18 febbraio 2002 ha deliberato l'acquisizione del comprensorio di Tormarancia a patrimonio comunale, facendolo rientrare nel perimetro di ampliamento del "Parco dell'Appia Antica", da qui la scelta di rilocalizzare la cubatura in altre zone di minor pregio ambientale.

Con la Variante del "Piano delle Certezze" è stata adottata per il comprensorio "Tormarancia" la destinazione a zona N "verde pubblico ed impianti sportivi". Ricadendo l'area in oggetto



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

#### Area 2B.3

Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, lì .....

L'interno di tale comprensorio, ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie totale di 28.455 mq.

Per la realizzazione di tale intervento il P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi prevedeva un Accordo di Programma. Le N.T.A. del nuovo P.R.G. art. 62 co. 3 specificano che "I Programmi urbanistici in corso di approvazione (...) proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente (...)".

In accordo con i proprietari, la rilocalizzazione della cubatura avverrà in diverse aree, fra le quali anche l'area in oggetto, denominata "Colle delle Gensole", situata a sud di Roma e nel XII Municipio ed inquadrata all'interno della porzione delimitata da via della Cecchignola, via Ardeatina e via di Toragnotta. Dei circa 1,9 milioni di mc afferenti al comprensorio di Tormarancia, mc 27.317 verranno localizzati nell'area suddetta, che per compensazione diventeranno mc 43.219 per effetto del diverso valore immobiliare dell'area di "Colle delle Gensole". Questi si aggiungono ad una previsione di volumetria di mc 183.561 afferenti all'area di "Prato Smeraldo", come da P.R.G. vigente.

La volumetria complessiva che si andrà ad edificare in quest'area sarà di mc 226.780, di cui mc 185.986 residenziali e mc 37.795 non residenziali.

L'area sviluppa una superficie di mq 238.691; la destinazione del P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi prevede per detta area una zona E1 "Espansione con Piani Territoriali Unitari". Rispetto al nuovo P.R.G. l'area risulta inserita come "Ambiti di Trasformazione Ordinaria prevalentemente integrato" ATO 17.

Come già detto nell'area in questione verranno localizzati mc 226.780, pari a mq 70.869 di superficie Utile Lorda (S.U.L.), con indice di edificabilità territoriale di 0,30 mq/mq, così ripartiti:

- Compensazione: mc 43.219 di volumetria compensata rispetto all'area ceduta, pari a mq 13.506 di Superficie Utile Lorda (S.U.L.).
- Proprietà: mc 183.561 di volumetria ricavati dall'indice di P.R.G. dell'area, pari a mq 57.363 di Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, dall'analisi del P.T.P. 15/3 denominato "Cecchignola Vallerano", nella tav. E/1, l'area in esame risulta essere interessata nella zona nord dalla fascia di rispetto del 50 mt del "fosso delle Cornacchiole", iscritto negli elenchi di cui al T.U. e approvato con R.D. 1775/35 e quindi sottoposta a vincolo ai sensi della Legge 431/85. Tuttavia essendo l'area sottozona E1, assimilabile a zona C del D.M. 1444/68, secondo l'art. 7 della L.R. n° 24/98, il mantenimento della fascia di inedificabilità si duce a 50 mt. Sull'area inoltre risulta un vincolo ai sensi della L.n° 431/89, art. 1, punto m, zone di interesse archeologico. La classificazione di tutela riporta, per la sola zona sottoposta a vincolo, corrispondente alla fascia di rispetto del "fosso delle Cornacchiole", previsioni di tutela di tipo TOB/1 "Tutela orientata alla qualificazione dei sistemi idro-morfologico vegetazionali"; TPc/1 "Tutela dei paesaggi agrari di media estensione". Per le aree sottoposte a vincolo archeologico si fa riferimento all'art. 41 co. 7 delle Norme tecniche del P.T.P.R. e gli interventi necessitano di preventivo parere da parte della soprintendenza archeologica.

Per tale area il Comune di Roma ha presentato alla Regione Lazio Direzione Territorio ed Urbanistica, Area Pianificazione Paesistica e Territoriale, la richiesta di modifica del P.T.P. 15/3 "Cecchignola Vallerano", ai sensi dell' art. 23 comma 1 LR 24/98, con n° 058091\_P549.

Tale proposta di modifica è stata accolta favorevolmente, ad eccezione della fascia di rispetto dei 50 mt del "Fosso delle Cornacchiole", dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

TPR n° 556 del 25 Luglio 2007, ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con delibera n° 41 del 31 Luglio 2007.

La S.U.L. nel nuovo comprensorio è di mq 70.869 (mc 226.780) complessivi, tra diritti edificatori e diritti compensatori. Il programma edilizio prevede un intervento di funzioni residenziali per mq 9.058 (mc 188.986) con una capacità insediativa di n.2.362 abitanti pari a 25 mq S.U.L./ab; sono previste inoltre funzioni non residenziali per mq 11.811 (mc 37.795).

L'area destinata ai servizi sarà suddivisa in verde pubblico per mq 55.253 e parcheggi pubblici per mq 18.809; ai servizi pubblici saranno destinati mq 15.732. La rete viaria ed il verde di arredo stradale occupano complessivamente una superficie di mq 24.082.

	Verde pubblico mq.	Indice mq/mqsul	Parcheggi pubblici mq	Indice mq/mqsul	Servizi Pubblici mq	Indice mq/mqsul
Residenziale	43.255	0,73	9.690	0,27	15.732	0,16
Non residenziale (Servizi turistico ricettivi)	8.637	0,93	6.919	0,74		
Non residenziale (Commerci)	3.361	1,35	2.000	0,80		

Per quanto riguarda l'assetto viario, lo stesso sarà costituito da un'asse stradale che taglia la zona sud con caratteristiche di strada di quartiere, che unisce via della Cecchignola a via Ardeatina, tra l'altro già prevista nel N.P.R.G. adottato. La viabilità interna è garantita da due strade interne che danno accesso sia alle zone residenziali anche ai due parcheggi.

I tre parcheggi sono posizionati in modo tale da servire tutta la superficie dell'area.

L'edificazione è suddivisa in nove comparti, sette residenziali, due con destinazione commerciale; ulteriori tre con destinazione verde pubblico, all'interno dei quali sono stati inglobati i volumi esistenti sul lotto.

Le tipologie edilizie sono quelle in linea a tre o quattro corpi scala, ed edifici a torre con altezza massima di cinque piani, le prime da realizzare nelle zone pianeggianti, i secondi nelle zone con morfologia irregolare.

A fronte dell'intervento di cui sopra, sono previste a carico dell'intervento opere di urbanizzazione, così come previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 28 Marzo 2003.

Nello specifico, sono a carico dell'intervento: la viabilità trasversale proveniente da via della Cecchignola, con la realizzazione del completamento fino a via Ardeatina; parte della viabilità di collegamento come previsto da P.R.G.

Si fa inoltre presente che il suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica dovrà anticipare, unitamente a "Prato Smeraldo", "Cecchignola ovest" e l'ATO I29, all'iniziativa coordinata da "Prato Smeraldo" che prevede anche la realizzazione del sottopasso del G.R.A. di collegamento con Castel Leva e la mobilità di quadrante, come peraltro previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 28 Marzo 2003.

Inoltre si raccomanda, in fase di progettazione definitiva, di valutare la possibilità di allungare il Corridoio di Trasporto fino all'area compresa tra l'ultimo svincolo ed il G.R.A., per poter eventualmente creare un nodo di scambio utilizzabile anche da chi proviene dal G.R.A.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Si prende atto di tutti i pareri pervenuti da parte delle altre Direzioni: Direzione Regionale Agricoltura "Area Usi Civici" prot. n° 99581/D3/08 del 15 Luglio 2005, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli "Area Difesa del suolo" prot. n° 119898 del 12 Ottobre 2007, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli "Area Valutazione Impatto Ambientale" prot. n° 105531 del 17 Giugno 2008.

### CONSIDERAZIONI

L'intervento in esame si configura, come detto in premessa, come attuazione della Variante delle Certezze, nella quale erano previste le cosiddette "compensazioni".

Nel merito della proposta progettuale, la stessa sia come distribuzione urbanistica delle funzioni terziarie, che per quanto riguarda la dotazione di standards e servizi, appare condivisibile.

La viabilità prevista è tale da garantire non soltanto una buona distribuzione interna, ma anche un buon inserimento nel contesto della trama infrastrutturale urbana.

Per quanto sopra descritto, la scrivente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio, chiamata ad esprimere parere in merito al progetto sopra descritto, ritiene di poter esprimere parere favorevole sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, con le raccomandazioni espresse in premessa.

I progetti esecutivi dei singoli interventi ricadenti in aree vincolate, sono assoggettate alla successiva autorizzazione da parte di questo Dipartimento, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs n° 42/2004.



IL DIRETTORE

Arch. Daniela JACOVONE