



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/03/2010

=====

ADDI' 05/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice 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

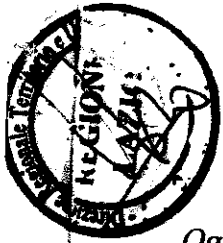
ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - DALIA - NIERI - PARRONCINI -
TIBALDI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 131

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del 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 "Via delle Vigne - ATO 72", nel Comune di Roma.





131 - 5 MAR. 2010 *Or*

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 "Via delle Vigne - ATO 72", nel Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 261 del 24 ottobre 2005, 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 "Via delle Vigne";

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 5 febbraio 2010;

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

Che l'Amministrazione Comunale di Roma, al fine di procedere alla conclusione dell'Accordo di Programma, ha trasmesso alla Regione Lazio gli atti della Conferenza di Servizi unitamente agli elaborati progettuali;

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;





131 - 5 MAR. 2010 *SS*

VISTO

La proposta di Accordo di Programma, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni", parte integrante del presente atto;
La Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 261 del 24 ottobre 2005;
La Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;
La Determinazione n. 662 del 30 settembre 2010 del Dirigente della U.O. 4 - Compensazioni edificatorie e partecipazione del Comune di Roma, così come integrata dalla Determinazione Dirigenziale n. 95 dell'8 febbraio 2010;
I verbali e i pareri della Conferenza di Servizi;
Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

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

DELIBERA

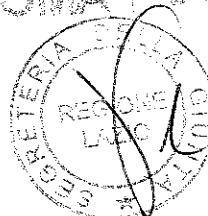
Per quanto in premessa,

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 "Via delle Vigne - ATO 72", nel Comune di Roma.


Accordo di
Programma

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

ROMA 5 MAR. 2010





ALLEG. alla DELIB. N. 131 *Pr*
DEL - 5 MAR 2010



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA



ACCORDO DI PROGRAMMA

Ai sensi dell'art. 34 del 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 "Via delle Vigne - ATO 72", nel Comune di Roma.

PREMESSO

Che il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con D.P.R. 16 dicembre 1965, prevedeva per il comprensorio Tor Marancia, la destinazione a sottozona E1 (zona di espansione con piani comprensoriali unitari);

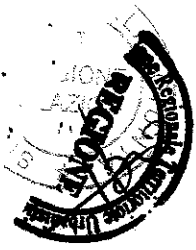
che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze", con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" che dispone che qualora insorgano motivazioni di 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 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 apposite tabelle sono state individuate le aree oggetto di compensazione;

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 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 del 9 novembre 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 Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

che il 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 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 Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 207 del 22 settembre 1997, avente ad oggetto "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 D.P.R. 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 propria mozione n. 8 del 18 febbraio 2002, ha impegnato il Sindaco a rappresentare alla Regione Lazio le seguenti esigenze:

- acquisizione al patrimonio comunale indisponibile delle aree del comprensorio di Tor Marancia sottoposte al parere di inedificabilità espresso dalla Soprintendenza Archeologica di Roma e destinarle a parco pubblico;
- 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 la Giunta Comunale di Roma 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 ex art. 34 D. Lgs. n. 267/00;

che la Soc. Master Engineering Srl, che aveva la disponibilità delle aree di Via Delle Vigne, congiuntamente alle 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." - "IMMOBILIARE MACERA a r.l. (già COFRAC S.r.l.) - "IBISCO PRIMA a r.l." - "ROMA ISTITUTO IMMOBILIARE ITALIANO a r.l.", quali proprietarie pro indivise di aree e relativi diritti edificatori nel comprensorio Tor Marancia, hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione dei diritti edificatori afferenti alle aree di Tor Marancia;

che le Società sopra elencate hanno presentato al Dipartimento VI del Comune di Roma, in data 11.11.2004 con prot. n. 15478, il Programma di Trasformazione Urbanistica



oggetto del presente atto, individuato come di seguito: "Via delle Vigne – ATO 72" , area ricompresa tra Via delle Vigne e Via Fosso della Magliana;

che non hanno aderito alla proposta sopra descritta i proprietari aree 2% di una quota pari al 2% dell'ATO R72 Via delle Vigne, i quali, pertanto, se necessario, saranno assoggettati a procedure espropriative per la realizzazione di servizi pubblici, a cura e spese delle Società firmatarie del "Programma di trasformazione urbanistica Via delle Vigne";

che il gruppo di Lavoro, istituito con Determinazione Dirigenziale n. 142 del 30.09.2002 del Dipartimento VI - U.O. 2 del Comune di Roma con il compito di definire le valutazioni di natura economico finanziaria per stabilire la congruità dei valori da compensare con quelli delle aree già individuate o da individuare, ha predisposto la valutazione economica e finanziaria della proposta in oggetto, allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 261 del 24 ottobre 2005;

che il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 261 del 24 ottobre 2005, ha, tra l'altro, 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 "Via delle Vigne", esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale;

che, conseguentemente, risulta modificata la destinazione urbanistica:

- da zona E1 Tor Marancia a zona in corso di convenzione con destinazione verde pubblico;
- da zona H2 Agro Romano Vincolato a zona in corso di convenzione (area di Via delle Vigne);

che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal 9 agosto 2006 è stato, a norma di legge , depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 261 del 24 ottobre 2005;

che durante detto periodo e nei quindici giorni successivi non sono pervenute osservazioni o opposizioni al Programma di Trasformazione Urbanistica "Via delle Vigne", come dichiarato dal Comune di Roma – Dipartimento VI con nota prot. 185 del 7 gennaio 2005;

che, al fine di procedere ad una prima valutazione del programma con gli uffici comunali coinvolti, il Dipartimento VI del Comune di Roma – U.O. 9 ha convocato, con nota prot. 17451 del 25 ottobre 2006 una pre-conferenza di servizi tenutasi in data 10 novembre 2006;

che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma di che trattasi, il Comune di Roma - Dipartimento VI – U.O. n. 9 ha



convocato, con nota prot. 14349 del 22 giugno 2007, apposita Conferenza di Servizi svoltasi il giorno 25 luglio 2007;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area 2S/5 – Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. 116315 fascicolo 6396 del 10.07.2007;
- Comune di Roma – Dipartimento VI – U.O. 5: attestazione insussistenza gravami di usi civici resa con Determinazione Dirigenziale n. 751 del 17.07.2007;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Polo Prevenzione Eur: nota prot. n. 251556 del 23 agosto 2007 contenente prescrizioni;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere: nota prot. n. 2573/C del 23 luglio 2007 contenente prescrizioni;
- Azienda USL Roma C Serv. XI Internazionale P.A.A.P.: parere favorevole, dal punto di vista dell'igiene, con condizioni, reso con nota prot. n. 1062 del 25.7.2007;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica di Roma: Nulla Osta con condizioni reso con nota prot. n. 14267 del 12.5.08,
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/5 – Difesa del Suolo: modifica prescrizione punto 2) del parere rilasciato con nota prot. n. 116315 fascicolo 6396 del 10.07.2007, resa con nota prot. 125522/2S/05 Fasc. 6945 del 13 agosto 2008, a seguito trasmissione elaborati prot. n. 15317 del 19.6.08;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/04 - Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale: giudizio di compatibilità ambientale positivo con condizioni espresso con nota prot. 25826/2S/25. Costituiscono parte integrante di tale parere:
 - Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/5 – Difesa del Suolo: parere favorevole con condizioni reso con nota prot. 199398 – fasc. 877 VIA del 12.11.08;
 - Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia: parere favorevole paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, con prescrizioni, reso con nota prot. 203671/2008 del 19.12.2008.
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.6 Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: parere urbanistico favorevole, con prescrizioni, reso con nota prot. n. 114211 del 18.06.09.

Che il Comune di Roma – Dipartimento Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. 4 ha trasmesso a tutti gli enti coinvolti nel



procedimento, con nota prot. 14847 del 7 agosto 2009, gli elaborati adeguati alle condizioni e prescrizioni poste nei pareri espressi;

che, in merito, la Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio - Area 2B.6 Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, con nota prot. 155513, del 10 settembre 2009, ha rilevato l'impossibilità di verificare il rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel parere paesaggistico espresso con nota prot. 203671 del 19.12.2008, in quanto, trattandosi di prescrizioni di livello edilizio, le stesse saranno verificate in fase di autorizzazione dei progetti edilizi ed ha osservato che gli artt. 5 e 6 delle N.T.A. (elaborato A8) devono essere gli stessi delle N.T.A. adottate con deliberazione C.C. n. 261/05;

che, conseguentemente, il Comune di Roma - Dipartimento Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. 4, con nota prot. 16323 del 15 settembre 2009, ha trasmesso a tutti gli enti coinvolti nuovo elaborato A8 – Norme Tecniche di Attuazione;

che il Comune di Roma - Dipartimento Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. 4, con Determinazione Dirigenziale n. 662 del 30.09.2009, ha preso atto della conclusione favorevole della Conferenza di Servizi del 25.07.2007;

che con nota prot. n. 315 dell'8.01.2010 il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di servizi la documentazione relativa al Programma di Trasformazione Urbanistica "Via delle Vigne – ATO 72";

che la Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica - Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di servizi, con nota prot. n. 4040 del 27 gennaio 2010, ha richiesto al Comune di Roma di assentire gli elaborati progettuali, già trasmessi agli enti interessati con note prot. n. 14847 del 7 agosto 2009 e prot. n. 16323 del 15 settembre 2009, nell'ambito della Conferenza di Servizi;

che, conseguentemente, il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – ex U.O. Compensazioni edificatorie ha convocato, per il giorno 5 febbraio 2010, con nota prot. n. 1799 del 29 gennaio 2010, un'ulteriore seduta della Conferenza di Servizi;

che nella citata Conferenza di Servizi, preso atto dei pareri favorevoli ed assentiti gli elaborati progettuali, è stata dichiarata la possibilità di concludere l'Accordo di Programma;

che il Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – ex U.O. 4, con Determinazione Dirigenziale n. 95 dell'8 febbraio 2010, ha integrato la Determinazione



Dirigenziale n. 662 del 30 settembre 2009 dichiarando conclusa favorevolmente la Conferenza di Servizi;

che il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - ex U.O. 4, con nota prot. n. 2621 del 9 febbraio 2010, ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativa, Contenzioso e Conferenza di Servizi la Determinazione Dirigenziale n. 94 dell'8 febbraio 2010.

RILEVATO

Che nella Conferenza di Servizi del 5 febbraio 2010 si è intesa superata la nota prot. n. 5764 del 24.7.2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma in quanto il parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 è stato reso dalla competente area regionale con nota prot. 2036771/2008 del 19.12.2008 e che le autorizzazioni paesaggistiche, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/04 saranno acquisite prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

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. 261/2005 individuandolo come Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art.62 co. 1 N.T.A del P.R.G. e ha classificato le aree del comprensorio El Tor Marancia a "Parchi Istituiti";

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.

PRESO ATTO

che in data 30.12.2009 è stato consegnato al Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - ex U.O. 4 - prot. n. 24329, l'Atto d'Obbligo a rogito Notaio Marco Papi rep. N. 118.087 racc. 34.861 del 23 dicembre 2009, Reg. Uff. delle Entrate di Roma il 28 dicembre 2009 al n. 44116 serie 1T, con cui i proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma Urbanistico in esame, si sono impegnati formalmente a cedere sia le aree costituenti parte del comprensorio Tor Marancia a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Via delle Vigne - ATO 72" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare



l'apposita conseguente convenzione urbanistica, salva ed impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L.R. n. 35/78;

che il Comune di Roma Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, con nota prot. n. 311 dell'08.01.2010 ha comunicato la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via delle Vigne – ATO 72” al N.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 C.C. n. 18 del 12 febbraio 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, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D. Lgs. n. 267/2000, è approvato il Programma Urbanistico denominato: **Compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia**, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree “Via delle Vigne – ATO 72”, quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 5 febbraio 2010, di seguito elencati:

- A1 Estratto di P.R.G. vigente Tor Marancia
- A2 Variante di P.R.G. vigente Tor Marancia
- A3 Estratto di P.R.G. adottato Tor Marancia
- A4 Estratto di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne
- A5 Variante di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne
- A6 Estratto di P.R.G. adottato A.T.O. 72 Via delle Vigne
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10/1 Relazione dell'indagine di tipo geologico;
- A10/2 Relazione dell'indagine di tipo geologico;
- A10/3 Relazione dell'indagine di tipo geologico;
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- A12/1 Relazione dell'impatto acustico
- A12/2 Relazione impatto acustico
- A13/1 Valutazione impatto ambientale
- A13/2 Valutazione impatto ambientale
- A13/3 Valutazione impatto ambientale



ALLEGATO A

“Pareri resi con prescrizioni e condizioni”



COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Uff. delle Programmazione e Pian. del Territorio U.O. 9
10 GIU. 2008
PROT. N. OF <u>12532</u>

ALL. 1

Ministero per i Beni e le

Attività Culturali
 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
 DI ROMA

PIAZZA DELLE FINANZE, 1 - ROMA
 TEL. 06/477881 FAX 06/4814125

Comune di Roma

Dip. VI - Politiche della Programmazione e
 Pianificazione del Territorio
 Roma Capitale - U.O. 9 - Coord. Urbanistico
 Viale del Turismo, 30
 00144 - ROMA

Prot. N. 14267 Allegato 3

Presente al Foglio del
Prov. ... Sp. ... N.

OGGETTO: Roma. Municipio XV. Via delle Vigne. Convocazione della Conferenza dei Servizi per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex 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 Via delle Vigne. Località vincolata ai sensi della legge 431/85, art. 1, lett. m, D.M. 22.2.86, Valle dei Casali, attuale D.L. vo 42/04, art. 142.

E p.c. alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
 per il Paesaggio per il Comune di Roma
 Via di S. Michele, 17
 00153 - ROMA

Eseguiti i sondaggi archeologici preventivi nell'area interessata dalle volumetrie previste dal progetto sopra specificato, sono emersi numerosi resti di strutture di epoca romana, distribuiti su una vasta zona.

Esaminati i grafici presentati dalla Società attuatrice dell'intervento con il nuovo posizionamento dei fabbricati, visto che questo consente la salvaguardia dei beni archeologici rinvenuti, tutelati in base ai D. L. vo n. 42 del 22.01.2004, come si evince dal grafico allegato, questo Ufficio rilascia, per quanto di stretta competenza, il proprio nulla osta alla realizzazione del progetto, esclusivamente per le aree dove sono state eseguite le indagini, alle seguenti condizioni.

Lo scavo archeologico, che ha portato al rinvenimento delle strutture antiche, dovrà essere portato a termine, sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza, comprendendo tutta la documentazione grafica e fotografica, il lavaggio e la sistemazione dei materiali mobili in appositi contenitori. Al termine, le strutture dovranno essere ricoperte con tessuto non tessuto e pozzolana, e appositamente delimitate.

I lavori di sterro per la realizzazione dei fabbricati dovranno inoltre essere eseguiti sotto il controllo di personale archeologo di comprovata esperienza. Si invita pertanto la Società attuatrice dell'intervento a comunicare con congruo anticipo la data di inizio lavori.

Si allega copia della planimetria con la rappresentazione dell'area oggetto del presente nulla osta

IL SOPRINTENDENTE
Angelo Battini



REGIONE LAZIO

ALL 2

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

Area 2S/05 - Difesa del suolo
Prot. n. 116315..... Fascicolo 6367

REGIONE DEL LAZIO DIPARTIMENTO V DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI - ROMA CAPITALE	Roma II
26 LUG. 2007	
PROT. N. OF ... 116315 ...	

13 LUG. 2007

Al Comune di Roma
Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e
pianificazione del territorio - Roma capitale
U.O. 9 - Coordinamento urbanistico
Viale del Turismo, 30
00144 - Roma

Oggetto: Comune di Roma - Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria del comprensorio "El Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nell'area di "Via delle vigne" - Parere ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99.

Conferenza di servizi

In relazione alla conferenza dei servizi indetta dal comune di Roma con nota n. 14349 del 22/06/2007 relativa all'intervento in oggetto, viste le relazioni geologica e vegetazionale d'ufficio e tenuto conto della documentazione allegata alla richiesta, a firma dell'arch. Busnengo Lorenzo per la parte urbanistica, del geol. Flumeri Francesco per quella geologica e dell'agr. Di Nuzio Delfino per quella vegetazionale, costituita da:

1. Elaborato A1 denominato "Estratto di P.R.G. vigente Tor Marancia";
2. Elaborato A2 denominato "Variante di P.R.G. vigente Tor Marancia";
3. Elaborato A3 denominato "Estratto di P.R.G. adottato Tor Marancia";
4. Elaborato A4 denominato "Estratto di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne";
5. Elaborato A5 denominato "Variante di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne";
6. Elaborato A6 denominato "Estratto di P.R.G. adottato A.T.O. Via delle Vigne";
7. Elaborato A7 denominato "Relazione tecnica illustrativa";
8. Elaborato A8 denominato "Norme tecniche di attuazione";
9. Elaborato A9 denominato "Relazione di previsione di massima delle spese";
10. Elaborato A14 denominato "Disciplinare generale";
11. Elaborato B1 denominato "Planimetria catastale e proprietà A.T.O. 72 Via delle Vigne";
12. Elaborato B2 denominato "Planimetria catastale e proprietà Tor Marancia";
13. Elaborato B3 denominato "Certificati catastali";
14. Elaborato B4 denominato "Tipo di frazionamento";
15. Elaborato C1 denominato "Inquadramento infrastrutturale";
16. Elaborato C3 denominato "Rete viaria e parcheggi pubblici";
17. Elaborato C4 denominato "Stato di fatto";
18. Elaborato D1 denominato "Zonizzazione su base catastale";
19. Elaborato G denominato "Esecutivo planivolumetrico";
20. Elaborato H denominato "Planimetria delle preesistenze storiche dei vincoli";
21. Elaborato denominato "Planimetria ubicazione sondaggi e stratigrafie di dettaglio";
22. Elaborato denominato "Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica";
23. Elaborato denominato "Studio trasportistico";

16.09.07
609

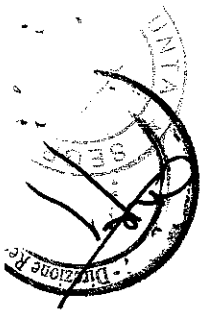


24. Elaborato denominato "Relazione vegetazionale".

esprime **PARERE FAVOREVOLE**, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla previsione urbanistica in oggetto, dettando le seguenti prescrizioni:

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenuti negli elaborati denominati "Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica" e "Relazione vegetazionale" allegati all'istanza;
2. A monte e a valle del pendio indicato in giallo nella Carta geomorfologica inclusa nell'elaborato denominato "Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica" allegato all'istanza, sia istituita una fascia di inedificabilità pari almeno all'altezza del pendio stesso;
3. Durante le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva sia eseguita un'accurata mappatura della rete di gallerie presente nell'area che dovrà essere utilizzata per una corretta progettazione durante le fasi progettuali definitiva e esecutiva. Successivamente alla mappatura delle rete di gallerie e prima della realizzazione di qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà essere eseguita una idonea bonifica di tutte le gallerie esistenti all'interno del perimetro dell'intervento in oggetto al fine di impedire l'apertura di voragini di qualunque entità che possono provocare danni a cose e persone;
4. I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo sia per gli edifici che per le eventuali opere di contenimento;
5. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le indispensabili opere di contenimento dei locali interrati, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato in loco o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso si vieta in maniera tassativa il loro scarico sull'adiacente scarpata;
7. La risistemazione a verde delle zone prive di soprassuolo vegetale a seguito dei lavori, dovrà tener conto, nella scelta delle specie vegetali, della compatibilità odafica e fitoclimatica;
8. Siano realizzati, laddove possibile, parcheggi pubblici con superfici inerbite drenanti;
9. Siano salvaguardate le formazioni arbustive lungo le spallette, anche durante la fase di cantierizzazione;
10. Siano creati corridoi biologici tra le varie aree destinate a verde attraverso l'uso di essenze arbustive e/o arboree autoctone;
11. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Il dirigente dell'area
(dott. Antonio Sansoni)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

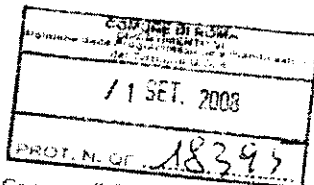
ALL. 3

Area 2S/05 - Difesa del suolo

Prot. n. 125522/2S/05

Fascicolo 6945

Roma li 10 AGO. 2008



Al Comune di Roma
Dipartimento VI
Politiche della Programmazione e
pianificazione del territorio - Roma capitale
U.O. 9 - Coordinamento urbanistico
Viale del Turismo, 30
00144 - Roma

Oggetto: Comune di Roma - Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria del comprensorio "El Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nell'area di "Via delle vigne" - Parere ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99.

Conferenza di servizi.

Risposta alle note del comune di Roma n. 15317 del 19/06/2008 e n. 15317 del 09/07/2008

Con riferimento alle note in oggetto, con cui il comune di Roma chiede la modifica della prescrizione n. 2, contenuta nel parere espresso dall'area "Difesa del Suolo" con nota n. 116315 del 10/07/2007, che recita "A monte e a valle del pendio indicato in giallo nella Carta geomorfologica inclusa nell'elaborato denominato "Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica" allegato all'istanza, sia istituita una fascia di inedificabilità pari almeno all'altezza del pendio stesso" e viste le nuove soluzioni progettuali illustrate nei seguenti elaborati allegati alle note:

1. Elaborato 1 denominato "planimetria di progetto - situazione ante operam";
2. Elaborato 2 denominato "soluzione 4 - planimetria di progetto";
3. Elaborato 5 denominato "soluzione 4 - sezioni trasversali dalla A - A' alla H-H";
4. Elaborato 6 denominato "soluzione 4 - sezioni trasversali dalla I - I' alla 6-6";
5. Elaborato 8 denominato "planimetria generale con strada di cantiere";
6. Elaborato 10 denominato "strada di cantiere - sezioni trasversali";
7. Elaborato denominato "Note tecniche relative alla richiesta di : modifica della prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso ai sensi dell'art 89 DPR 380/01 contenuto nella nota 116315 del 10 luglio 2007 della regione Lazio Area 2F/05 Difesa del Suolo".

che prevedono la messa in opera di una scarpata artificiale con pendenza minore o uguale a quella naturale e da realizzarsi con le stesse modalità costruttive dei rilevati stradali al fine di garantirne ulteriormente la stabilità si ritiene che la nuova soluzione progettuale sia compatibile con l'assetto geologico ed idrogeologico locale.

Pertanto si esprime parere favorevole all'intervento e si modifica la prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso dall'Area "Difesa del Suolo" con nota n. 116315 del 10/07/2007, nel seguente modo:

Siano rispettate in maniera puntuale le modalità realizzative della scarpata artificiale così come illustrate nell'elaborato denominato "Note tecniche relative alla richiesta di modifica della prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso ai sensi dell'art 89 DPR 380/01 contenuto nella nota 116315 del 10 luglio 2007 della regione Lazio Area 2F/05 Difesa del Suolo" allegato all'istanza. In particolare sia posta molta attenzione nel rimodellamento del terreno costipando il riporto così come evidenziato nelle pag. 3, 4 e 5 del suddetto elaborato.

Il resto delle prescrizioni rimane in vigore.

Il Dirigente dell'Area 2S/05
(Dr. Antonio Sansoni)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TR I POPOLI

ALL. 4

AREA 2S/04 VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E DANNO AMBIENTALE

Prot. N. 25826/25/25

Roma, li 12 FEB 2009

REGIONE LAZIO Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 17 FEB. 2009 PROT. N. QF 25826
--

Consorzio Via delle Vigne A.T.O. 72
Piazza SS Apostoli n.66
00187 Roma

Provincia di Roma
Via IV Novembre
00186 Roma

Comune di Roma
Dipartimento VI, U.O. n.4
Via del Turismo 32
00144 Roma

Oggetto: Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale, resa ai sensi dell'art. 23, parte II del D.Lgs. 152/06, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 sul progetto "ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale n. 72 "via delle vigne" sito nel Comune di Roma.

Registra elenco progetti n. 144/2008.

VISTE le Direttive comunitarie 85/337/CEE e 97/11/CE, concernenti la "Valutazione di impatto ambientale di particolari progetti pubblici e privati";

VISTO il Decreto Legislativo n. 152/2008 così come modificato dal Decreto Legislativo 4/2008 ;

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 l'opera in progetto è stata sottoposta a procedura di verifica sull'applicabilità della procedura di VIA, e che con parere n. 15091 del 26.01.2007 è stato rinviato a procedura di valutazione d'impatto ambientale;

PRESO ATTO che, come previsto all'art. 23, del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/08, in data 1.08.2008 il Consorzio Via delle Vigne A.T.O. 72 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 Via delle Vigne A.T.O. 72 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. 23, comma 1, del D.Lgs. 4/2008;

Il progetto e lo studio di cui sopra sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 144/2008 dell'elenco.

PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO

Nel termine di 60 giorni il progetto e lo studio non sono stati consultati dal pubblico, ai sensi dell'art. 24, comma 4, parte II del D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/2008;

Nel termini di cui agli art.24, comma 4 e art.25, comma 3, del D.Lgs 152/06 così come modificato dal D.Lgs 4/2008;

PROCEDURA

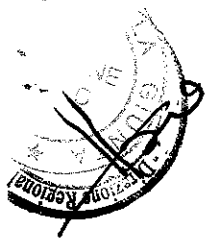
Esaminati gli elaborati trasmessi

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.

Area 2S/04 Valutazione d'impatto ambientale - Via del Turismo 32 - 00144 Roma

Tel.06.51689314 - Fax 06.51677263

AREA DEI
12/2
Qu



PREMESSA

L'intervento dello Studio di Impatto Ambientale riguarda il progetto per l'iniziativa prevede "l'intervento urbanistico per la riqualificazione dell' "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale n. 72 - Via delle Vigne" sito all'interno di un lotto, compreso tra via del Fosso della Magliana e via delle Vigne in località Monte delle Pische, all'interno del comune di Roma".

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico territoriale, "il sito d'intervento si posiziona nella parte sud occidentale della periferia di Roma, in una zona interessata da ampia antropizzazione di recente realizzazione. Situato ad ovest della borgata del Trullo e a sud del quartiere Corviale, il sito non si trova lontano dal fossato della Magliana, che determina una netta separazione, dal punto di vista ambientale, tra due distinte zone. Il sistema della mobilità dell'area vasta si fonda su un sistema di direttrici concentriche costituito dalle vie consolari Portuense, più a nord via della Pisana. Più a sud Via della Magliana, correndo più o meno parallela al Tevere, completa il sistema di attraversamento cittadino dell'area in direzione est-ovest. Le direttrici di questo sistema radiale vengono collegate tra loro da un sistema secondario in direzione nord-sud formato da via del Fosso della Magliana, via delle Vigne via del Trullo e da via Isacco Newton. Il sistema GRA-autostrada Roma-Civitavecchia costituisce un ulteriore sistema con medesimo andamento di quello metropolitano, ma di livello nazionale. Completa il sistema della mobilità il trasporto pubblico che serve questa zona con la ferrovia metropolitana FM1 e con varie linee di autobus".

Per quanto riguarda la descrizione della impostazione metodologica e procedurale dello studio, "Ai sensi del combinato disposto degli articoli 4 delle direttive comunitarie n. 85/337/CEE e 97/11/CEE e art. 32 del D.Lgs n. 152 del 03 aprile 2006, così come integrato dal DLgs 16 Gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del DLgs. 3 Aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", che fissa le categorie e/o i criteri di esclusione della procedura di verifica così come stabiliti nella successiva Deliberazione della Giunta Regionale 12.12.2000 n. 2546, il progetto oggetto del presente studio deve essere sottoposto a procedura di Verifica di Impatto Ambientale in quanto rientra all'interno del punto 10b allegato II della norma comunitaria 97/11/CE "Progetti di riassetto urbano, compresa la costruzione di centri commerciali e parcheggi".

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E QUADRO GIURIDICO NORMATIVO

Nel presente studio "In questo capitolo si sono affrontati gli aspetti normativi in materia di pianificazione e procedure nei campi urbanistico, edilizio ed ambientale. Si sono valutate anche le varie interazioni del progetto in oggetto con la strumentazione paesistica, urbanistica e gli strumenti programmatici vigenti. E' stata altresì considerata e riportata l'iter procedurale di approvazione dell'intervento".

STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE VIGENTI

Come riportato nel SIA "Sull'area in oggetto sono vigenti in via primaria le indicazioni dello strumento urbanistico generale, PRG, ai sensi della Legge 1150/42 e la normativa paesaggistica l'area è sottoposta alle indicazioni del D.Lgs 42/04 e successive modifiche e integrazioni. L'area è vincolata ai sensi della punto m dell'art. 143 del D. Lgs 42/04, con la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico per la zona del comprensorio di Villa Doria Pamphili, di Villa Carpegna e della Valle dei Casali ricadenti nel Comune di Roma", DM del 22 febbraio 1988. Per quanto riguarda il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 23 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, il sito d'intervento viene identificato nel foglio 374. Per l'area in oggetto La Regione Lazio ha accolto una osservazione del Comune di Roma, come da allegato, che prevede la possibilità edificatoria negli ambiti fondiari dell'ATO n. 72 e quindi assimila tale ambito al "paesaggio urbano in evoluzione".

Per quanto riguarda le indicazioni del PTPR, come riportato nel SIA "L'area è identificata in parte come detta come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", come da osservazione comunale accolta, in parte come "Paesaggio Naturale di Continuità" ed in parte come "Paesaggio Naturale Agrario. L'elaborato serie B appone sul sito la seguente serie di vincoli. Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, in cui il vincolo dichiarativo viene individuato, innanzitutto, nella "lett. c) e D) beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e poi nella "lett. c) beni d'insieme, vaste località per zone di interesse archeologico. Riconoscimento delle aree tutelate per legge, in cui il vincolo di legge viene individuato, per una piccola zona, innanzitutto, nella "lett. g) aree boscate e poi nella "lett. M) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto. Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico, in cui il vincolo ricognitivo di piano viene individuato nel punto "3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri. Per quanto riguarda l'elaborato serie C "Beni del patrimonio Naturale" parte del sito d'intervento ricade all'interno della zona "Paeschi, roccie, aree nude, mentre per quanto riguarda i "Beni del Patrimonio Culturale", parte del sito d'intervento è ricompresa nella fascia di rispetto dei 50 m prevista per la "viabilità antica".

Il Nuovo PRG di Roma, come riportato nel SIA "ha definito l'area ad Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita. Ai sensi dell'art. 62 delle NTA gli APPD riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, approvati prima dell'approvazione del PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di contraddizione del PRG. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del PRG, le aree interessate esentano la disciplina urbanistica ed economica definite dalla deliberazione costituente di adozione e/o indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva".



CONFRONTO TRA IL PROGETTO E LA PROGRAMMAZIONE DI GESTIONE DEL TERRITORIO, ITER PROCEDURALE

Come riportato nel SIA "Per quanto attiene la compatibilità dell'intervento con la strumentazione paesistica la proposta è in linea con le indicazioni del Nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale s.s. in termini di paesaggi individuati. Per quanto attiene il vincolo archeologico si è provveduto ad effettuare una vasta campagna di sondaggi che ha portato al Soprintendenza Archeologica di Roma a rilasciare appositi nullaosta positivi. L'intervento è in linea anche con le indicazioni del precedente Piano Territoriale Paesistico, ambito n. 15-16 "Valle dei Casali". Infatti la proposta è ammissibile in quanto si rientra nella casistica di cui all'art. dell'art. 36 ter della L.R. 24/1998, ovvero gli interventi previsti dai piani di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 L. 493/93. L'area oggetto d'intervento non è ricompresa in aree protette, aree sottoposte a vincolo idrogeologico o vincoli militari e pertanto non ha limitazioni in merito e quindi è compatibile. Per quanto attiene il confronto con la pianificazione urbanistica generale del Comune di Roma l'intervento proposto è conforme con il PRG vigente, il posizionamento è in linea in quanto ricade all'interno di un intervento urbanistico come previsto dal PRG vigente per gli Ambiti a Trasformazione Ordinaria, ora Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita. La proposta è stata oggetto di una preferenza dei servizi comunale con esito positivo."

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Come riportato nel SIA "Il presente ATO n.72 ha una SUL complessiva di 62.508 mq. L'intervento ha carattere prevalentemente residenziale per cui sono previsti 56.258 mq. di SUL residenziale e 2.770 mq. di SUL commerciale per medie e piccole superfici di vendita o 3.489,80 mq. di SUL per uffici privati. La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella in linea con due o tre corpi scala per ogni fabbricato e con cinque sei piani di altezza, il posizionamento a corte aperta di tali fabbricati permette di sfruttare nel migliore dei modi le visuali libere. Il commerciale e gli uffici sono concentrati in un unico comparto fondiario, in prossimità dei servizi pubblici, di ampi parcheggi pubblici e dell'asse viario principale del quartiere, la tipologia a piastra rende flessibile ogni tipo di soluzione in base alle esigenze di mercato. In sintesi l'intervento si inserisce in un contesto ambientale di alta qualità, con la realizzazione di un grande Parco Urbano naturalistico, adiacente alla Riserva Regionale "Tenda dei Massimi". Il quadro infrastrutturale è ottimale sotto l'aspetto della mobilità su gomma e su ferro, sia in direzione del centro di Roma sia in uscita verso la mobilità di livello nazionale. E' previsto un mix funzionale integrato con funzioni residenziali, commerciali e servizi pubblici di quartiere in modo da rendere completamente autosufficiente la vita di quartiere. La piazza pubblica prevista nel comparto S1, localizzato al centro del quartiere e oggetto di concorso internazionale di progettazione, rappresenta il "centro" del quartiere su cui si affacciano le scuole, il centro civico e indirettamente le attività commerciali. La stessa piazza rappresenta al contempo il luogo di relazione urbano per eccellenza e la "porta" di accesso al parco".

ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

POPOLAZIONE E SISTEMA INSEDIATIVO: CARATTERIZZAZIONE DELLA REALTÀ ANTROPICA DELL'AREA

Come riportato nel SIA "Il Municipio XV risulta essere il 7° Municipio per numero di abitanti con il 6% dell'intera popolazione romana. Il Municipio XV presenta situazioni socio economiche diverse a quartieri più propriamente borghesi, si aggiungono quartieri dove le condizioni di vita sono più difficili e dove la popolazione è costituita in larga parte da persone con occupazioni precarie. La centralità di questo quartiere si sviluppa intorno alla stazione Magliana della linea FM1 nella piccola piazza Madonna di Pompei che riveste un ruolo importante per la presenza di piccoli servizi commerciali. Sempre nell'area di studio vi è il quartiere del Trullo. Elementi con caratteri di centralità sono rinvenibili soltanto da un punto di vista funzionale e sono costituiti dai fronti commerciali che si sviluppano lungo via Monte delle Capre e via del Trullo. La struttura del nucleo di Pino Lacco è caratterizzata da un asse insediativo principale, costituito dalla sequenza via di Generosa-via delle Vigne, lungo il quale si dispone l'edificio che si presenta tipologicamente differenziato con edifici in linea nella parte est e palazzine nella parte ad ovest. Lungo tale asse sono presenti a breve distanza un complesso parrocchiale una scuola elementare ed un edificio commerciale che insieme costituiscono una centralità funzionale. Il quartiere di Corviale è localizzato lungo la via Portuense. La dotazione di spazi pubblici è costituita da qualche negozio, un centro scolastico, un anfiteatro all'aperto, una sala riunioni. La centralità del quartiere Corviale si sviluppa lungo via della Casetta Mutoli dove si trovano i principali servizi esistenti come scuole, attrezzature sportive, fronti commerciali e mercato su strada. Ai margini dell'area in oggetto si estendono due grandi aree verdi: la Tenuta dei Massimi e la valle dei Casali".

La realizzazione dell'intervento apporterà due differenti tipi di effetti, come riportato nel SIA, "Il primo è quello prodotto dai disagi dovuti alla presenza di un impianto di cantiere, che pur essendo di carattere temporaneo e circoscritto al tempo necessario per la realizzazione dell'opera, apporterà necessariamente degli effetti negativi, estinguibili alla fine del cantiere. L'area è ben delimitata ed il cantiere non andrà a coinvolgere in modo particolare l'intorno dato la bassa densità di insediamenti presenti. Il facile collegamento con la viabilità primaria di scorrimento permetterà un rapido approvvigionamento di cantiere senza intorbidare le strade di distribuzione interna e senza aggravarne la percorribilità" mentre il secondo "... riguarda più propriamente la popolazione, dal momento realizzazione dell'intervento. I maggiori effetti sono da considerarsi quello della produzione di rifiuti delle funzioni, o buona parte alimentare, previste all'interno dell'edificio commerciale ed i benefici che l'apertura di questo apporterà sulla popolazione stessa in termini di incremento di servizi e luoghi di aggregazione sociale. La realizzazione di un edificio commerciale permette di creare una piccola centralità che nel breve periodo sarà in grado di assolvere la domanda endogena, ma che nel lungo periodo potrebbe costituire un punto di riferimento per gli insediamenti a venire. Si prevede inoltre che la raccolta sorta di tipo autorizzato con la possibilità di un'importante quota di riciclo di tutti gli imballaggi di cartone. Dal punto di vista insediativo, il peso dell'ATO non risulta particolarmente impattante per gli insediamenti limitrofi sia per il numero di abitanti da insediare sia per la tipologia edilizia prevista dal progetto. Altro effetto prodotto dal nuovo insediamento è quello legato allo sfruttamento delle risorse soprattutto in termini di utilizzo di acqua e di consumo di energia".



Si prevedono quindi, come riportato nel SIA, le seguenti azioni di mitigazione degli impatti prodotti "Per facilitare ed incrementare la raccolta differenziata ed il riciclaggio dei rifiuti è opportuno organizzare dei punti di raccolta, in cui vengono concentrati i vari cassonetti corrispondenti alla tipologia di rifiuto. Per favorire l'accessibilità ai punti di raccolta da parte dei cittadini, i cassonetti dovranno essere localizzati in prossimità degli edifici residenziali e vicino alle aree di carico e scarico per la parte commerciale. Si dovranno prevedere quindi opportune "isole ecologiche" dotate di contenitori a scomparsa che hanno il pregio di ridurre tanto l'impatto olfattivo quanto quello visivo. Visto il numero di abitanti che il piano prevede di insediare, vengono riportate una serie di prescrizioni che riguardano l'utilizzo di materiali ed impianti tecnologici da adottare per minimizzare l'impatto ambientale in particolar modo riguardo il risparmio idrico, il risparmio energetico, l'utilizzo di materiali in grado di ridurre attivamente l'inquinamento atmosferico".

MOBILITA': CARATTERIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLA MOBILITA' DELL'AREA

Come riportato nel SIA "Al fine di determinare gli impatti prodotti dalla realizzazione di nuovi insediamenti sulle reti del trasporto è necessario delimitare la porzione di territorio entro la quale si manifestano ed esauriscono gli effetti dell'intervento stesso. I limiti dell'area di studio sono rappresentati a nord da una fascia non edificata che corre parallela a Via della Pisana, a ovest dal Grande Recorde Anulare a sud dal Tevere e ad est da Via del Trullo e Via Affogatasino. La rete stradale principale che caratterizza la porzione di territorio analizzata può essere ricondotta ad una maglia strutturata sulle due direttrici radiali storiche, Via Portuense e Via della Magliana, e sulle tre trasversali principali, Via del Trullo, Via delle Vigne e Via del Fosso della Magliana. Il trasporto pubblico è rappresentato unicamente dalla linea FR1 delle ferrovie regionali che interagisce con l'area di studio alle stazioni di Magliana e Muratella".

Inoltre, come riportato nel SIA "La rete del trasporto pubblico di diretto interesse per l'intervento allo studio, poggia sulla linea ferroviaria regionale Fiumicino-Roma-Orte e sulle seguenti linee dell'ATAC: linea 228, linea 771, linea 773, linea 981. La funzione di collegamento ad elevata frequenza ed affidabilità con le aree centrali è ricoperta dalla linea ferroviaria regionale FR1, che ha le stazioni più vicine all'intervento nei nodi di Muratella e Magliana lungo Via della Magliana. Le linee su gomma consentono di raggiungere le aree centrali in corrispondenza di nodi della rete su ferro regionale e delle metropolitane. L'area di intervento è servita da 106 corse per direzione nel corso della giornata, ovvero da un autobus ogni cinque-sei minuti".

Per quanto riguarda gli effetti prodotti dall'intervento, come riportato nel SIA "L'insediamento oggetto di studio è stato disegnato per accogliere un numero di 1.400 abitanti e 150 addetti insediabili".

Si tratta di quantità che da un punto di vista trasportistico si traducono in una mobilità aggiuntiva di punta di entità ridotta, sia al mattino sia alla sera, tanto che gli impatti prodotti sulla larga scala sono sostanzialmente trascurabili sia nel breve sia nel lungo termine. La funzione prevalentemente residenziale e la contenuta dimensione della funzione commerciale, che peraltro sarà in buona parte riaccesa al comparto alimentare di interesse strettamente locale, fanno sì che l'impatto della viabilità all'interno dell'insediamento, volutamente non analizzato in questo studio, risulti largamente sufficiente alle necessità".

Non si ritiene, quindi, di dover adottare misure di mitigazione ad eccezione delle aree destinate a parcheggio pubblico per le quali, in fase di progettazione di dettaglio, si dovranno soddisfare le dotazioni previste dalla Deliberazione della Giunta Regionale 12 Dicembre 2000, n. 2546.

RUMORE: CARATTERIZZAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO DELL'AREA

Come riportato nel SIA "Le infrastrutture di trasporto esistenti nell'area d'interesse sono principalmente di tipo stradale. Il Comune di Roma ha approvato in via definitiva il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale. Per tale motivo sono vigenti i limiti acustici di accettabilità riportati in tabella A del DPCM 14 novembre 1997. Il territorio oggetto di indagine, ricadente all'interno della classe III di zonazione acustica del territorio, è interessato dalla presenza di infrastrutture di trasporto lungo il lato settentrionale ed orientale del suo perimetro, mentre per i restanti due la viabilità è quella di progetto della lottizzazione convenzionata. I livelli di rumore più alti si evidenziano in corrispondenza di via del fosso della Magliana. Le altre infrastrutture presenti nell'intorno del sito di intervento come via delle Vigne e via Moro, non producono un rilevante impatto acustico essendo investite da livelli di traffico strettamente attinenti alla viabilità di quartiere. All'interno del sito sono presenti due strade sterrate di servizio al casale esistente il cui accesso agli autoveicoli non è consentito essendo una strada privata. Nell'immediato intorno del sito non sono presenti ricettori sensibili come scuole o ospedali. Da segnalare la presenza di numerosi cantieri di varia grandezza operanti nella zona. In conclusione il clima acustico dell'area risulta piuttosto contenuto data la caratteristica prevalentemente residenziale dell'intorno".

Gli impatti provocati dalla realizzazione dell'intervento, come riportato nel SIA "sono da riferire alla presenza del cantiere ed alla configurazione futura con la presenza del nuovo edificio commerciale. Il cantiere sarà operativo solo nel periodo diurno, è previsto l'utilizzo simultaneo di massimo quattro macchinari che operano alle massime potenze ammissibili ed è prevista la presenza di più di 20".

Mentre per la fase di esercizio, "Le sorgenti sonore intrinseche dall'intervento in oggetto riguardano principalmente i flussi veicolari che insistono sulla strada di accesso al nuovo insediamento. Tuttavia la distanza dei ricettori dalla strada consente di affermare che negli stessi l'effetto dei flussi veicolari che entrano ed escono dall'insediamento, risulta trascurabile".

Pertanto si può considerare che, gli effetti dal punto di vista acustico prodotti dall'intervento in esame sul territorio, risultano tali da non modificare sostanzialmente il clima acustico esistente, sia in fase di cantiere che in quella di esercizio.

In ogni caso, come riportato nel SIA "alcuni accorgimenti migliorativi potrebbero essere utilizzati soprattutto durante l'apertura del cantiere, quali la schermatura dei macchinari più rumorosi che operano a ridosso delle abitazioni ed il divieto di utilizzo dei macchinari rumorosi in alcune ore della giornata per consentire un adeguato riposo a coloro che abitano nelle zone limitrofe al cantiere. Inoltre, una volta terminati i lavori dell'intera comparto, se con il completo utilizzo delle funzioni commerciali si dovessero



in alcune situazioni di criticità, attualmente non evidenziabili o ipotizzabili, si potranno effettuare adeguate verifiche in situ a seguito delle quali si potranno ipotizzare eventuali interventi supplementari e puntuali, soprattutto in prossimità degli accessi al parcheggio.

VEGETAZIONE E FLORA: CARATTERIZZAZIONE DELLA VEGETAZIONE E DELLA FLORA PRESENTE NELL'AREA

Come riportato nel SIA: "L'area vasta circostante può sommariamente riportarsi a tre ambienti ben definiti: il tessuto urbanizzato, e in varia densità, presente lungo via delle Vigne, via Portuense e via della Magliana; l'area della "Temna dei Massimi", con un paesaggio agrario ancora ben percepibile ad ampi spazi non edificati con formazioni boschive di un certo rilievo, l'area fluviale. Nel primo caso si tratta di porzioni della città, consolidata o in fase di densificazione e di rafforzamento dei servizi. Le presenze vegetali sono prevalentemente riconducibili ai classici elementi del verde urbano... Non si rilevano, comunque, emergenze particolari. Nel secondo caso le porzioni rurali del parco mostrano una prevalenza di superfici a seminativo mentre lecci, sughere, roverella ed altre specie quercine costituiscono il piano dominante delle formazioni boschive. Il tratto fluviale è qui privo di caratteri di particolare interesse naturale. In definitiva, l'area vasta è caratterizzata da un ambiente a basso grado di naturalità generale, con l'eccezione della Riserva Naturale ove, invece, si conservano biotopi e cenosi interessanti".

Per quanto riguarda il sito d'intervento, come riportato nel SIA: "La vegetazione effettivamente presente è in prevalenza quella erbacea ed arbustiva riconducibile agli incolti della zona, succeduti ai seminativi abbandonati. Allo stato attuale, l'area d'intervento mostra alcuni segni di abbandono per cui gran parte delle superfici non sono coltivate e sono occupate da vegetazione erbacea spontanea. Non si riscontrano superfici occupate da legnose agrarie. I tratti più acclivi sono invece interessati dalle tradizionali "spallette", si rilevano sia specie autoctone arboree ed arbustive, sia infiltrazioni di robinie ed ailanti. Nel tratto più settentrionale delle spallette si rileva un boschetto a prevalenza di sughero con individui di dimensioni medie; tale formazione è collegata da un sottile sistema arboreo ed arbustivo fino al confine settentrionale dell'area: si tratta di un "continuum" verde di un certo interesse e che va tenuto in considerazione nelle trasformazioni successive. Il sito d'intervento appare inserito in un'area vasta profondamente modificata dall'azione antropica ove sono totalmente assenti presenze di habitat naturali di vegetazione arbustiva o arborea; le presenze vegetali erbacee nel sito d'intervento sono riconducibili a quelle di un incolto modeste e di medio valore naturalistico mentre di maggior valore sono quelle arboree con alcune presenze di sicuro interesse anche se realmente limitate".

I principali effetti prodotti dall'intervento, come riportato nel SIA, sono assimilabili agli "Effetti dovuti all'esistenza del progetto che comporta una radicale modifica del sito.

Il progetto prevede comunque opere a verde con il trapianto di molte sughere e la messa a dimora di numerose nuove essenze, al fine di mitigare gli effetti conseguenti all'edificazione ed alla perdita di naturalità dell'area; in tale ambito, sono previste anche vaste aree a prato, previa sistemazione dei terreni e semina, quali verde di standard. Effetti dovuti all'utilizzazione delle risorse naturali ed in particolare alla risorsa "suolo", con riferimento alla realizzazione di edifici residenziali e commerciali e relativi servizi. Nell'area non sono state individuate fitocenosi di particolare pregio e non si ravvisano particolari impatti in termini di riduzione e/o danneggiamento della biodiversità come conseguenza della trasformazione di un'area di valore contenuto. Le presenze arboree ed arbustive non saranno invece manomesse. Effetti dovuti all'utilizzazione del suolo che comporterà la trasformazione irreversibile di un'area ex-agricola, anche se attualmente in fase di abbandono. Il valore agricolo dei suoli è modesto".

A mitigazione degli effetti prodotti, come riportato nel SIA "si suggeriscono le linee-guida che si ritengono prioritarie per le sistemazioni e verde individuando alcuni principali settori d'intervento. Per il Verde di valore naturalistico - anello verde si metteranno a dimora cenosi presenti nella Riserva naturale della Temna dei Massimi. Le stesse specie dovranno essere utilizzate per rafforzare il "continuum" verde presente nella parte settentrionale dell'area di intervento e per creare "gruppi" di essenze autoctone nelle ampie superfici prative di standard ovvero lungo il previsto percorso naturalistico. Per il Percorso naturalistico le alberature, possono essere realizzate con una certa elasticità sia nella scelta delle specie sia nell'organizzazione delle piantumazioni, ma sicuramente, per i tratti di maggior valore vanno utilizzate le querce. Indicativamente, si consiglia di realizzare tratti omogenei sotto l'aspetto botanico, evitando di confondere troppe specie. I tratti caratterizzati da alberature diverse possono essere separati da punti sosta o snodi, tendenzialmente da alberare sempre con le stesse specie - chiave, ovvero sughere e lecci. In sede di progettazione esecutiva, si valuterà l'opportunità sia di alberare il percorso in modo continuo sia di alberarlo da entrambi i lati. Per il Verde viadotale si suggerisce di realizzare assi stradali con segni vegetali molto "forti". Per quanto riguarda la viabilità interna e minore, si suggerisce l'utilizzo di specie autoctone. All'interno del verde stradale possono comprendersi concettualmente anche le sistemazioni di piazze o spazi di relazione delimitati dalla viabilità interna. Per il Verde per i parcheggi si dovranno privilegiare essenze di particolare robustezza. Per il Verde privato la scelta delle specie dovrà ricadere sulle essenze autoctone".

FAUNA PRESENTE NELL'AREA: CARATTERIZZAZIONE DELLA FAUNA PRESENTE NELL'AREA

Come riportato nel SIA, "L'area interessata dall'intervento, si concreta in un altipiano segnato dalla originaria organizzazione curule e caratterizzato da ampia presenza di spazi prativi, assimilabili ad incolti cespugliati, e da una limitata vegetazione arborea ed arbustiva sui tratti più acclivi. Il sito d'intervento si colloca fra zone antropizzate ma a occidente confina con la Riserva Naturale "Temna dei Massimi" e dalla quale è separata dall'asse di fondovalle di via del fosso della Magliana. Il popolamento animale è costituito in prevalenza da specie generaliste e ad ampia valenza ambientale. Lungo i rami del reticolo idrografico all'interno del sito e nelle sue vicinanze non si ravvisano stagni o piccoli specchi d'acqua né punti di ristagno della stessa, non esistono, perciò biotopi lacustri o fluviali.

Per quanto riguarda gli impatti provocati dal progetto, come riportato nel SIA: "Le opere previste andranno ad alterare un habitat di cui unico rilievo faunistico è conseguente al fatto di rappresentare uno spazio libero, per quanto frammentato. L'impatto sulle popolazioni di mammiferi sarà limitato alle popolazioni che è possibile considerare residenti nelle aree che saranno interessate alle opere; ma si tratta di presenze assai scarse. Minimi o nulli anche gli impatti sull'erpetofauna e sulla ornitofauna. Per quanto



riguarda l'omoteofonia, considerando le numerose piantumazioni previste, si potrebbe addirittura ipotizzare la creazione di un nuovo habitat. Al tempo stesso, vanno considerati gli impatti conseguenti ad un incremento dell'inquinamento luminoso.
Per quanto riguarda gli interventi atti a minimizzare gli impatti provocati, come riportato nel SIA "si suggerisce di mantenere i seguenti criteri di salvaguardia degli habitat: piantare esclusivamente specie vegetali appartenenti alla flora autoctona, utilizzare impianti di illuminazione a ridotto impatto, adottare opportune misure di gestione dell'area prestando attenzione alle esigenze di tutela faunistica".

SUOLO E SOTTOSUOLO: CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA DELL'AREA

Per quanto riguarda l'inquadramento geomorfologico e geologico della zona, come riportato nel SIA "L'area appartiene ad un comprensorio vulcanico instauratosi nel pleistocene superiore a copertura di un complesso di sedimentazione costiero di "transizione" tra depositi schiettamente marini e depositi di tipo continentale. La Geologia, riconosce in questa zona la presenza di una formazione vulcanica pozzolanica varicollata e stratificata "tufo di Sacrofano", sovrapposta ad un "complesso salmastra" in cui è rappresentata l'intera gamma di sedimenti terrigeni, da quelli più sottili limo-argillosi, a quelli a granulometria media tipica delle sabbie fino a quelli grossolani ghiaiosi ciottolosi, con una distribuzione irregolare e discontinua di tipo lenticolare. Le incisioni dei vari corsi di acqua hanno modellato la zona dando luogo ad una morfologia di tipo collinare con valli poco profonde e in parte incornate dalle alluvioni recenti. La morfologia originaria è stata modificata nel corso del tempo da eventi antropici di estrazione di materiale e successiva colmata, con materiale di scarto di cava. Le attività estrattive in sotterraneo hanno determinato modifiche sostanziali a livello locale. L'area è costituita, ad ovest da una parte una fascia pianeggiante alluvionale, e, ad Est, sia da un altopiano che dal raccordo morfologico tra i due. Le scarpate presenti nella zona presentano una buona situazione di stabilità globale con pendenze, comprese entro il 60%".

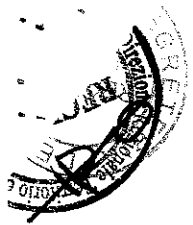
Per quanto riguarda la Situazione geofitologica, geomorfologia locale, come riportato nel SIA "Il perimetro del sito in oggetto racchiude un'area che si attesta tra le quote 50 m slm e 14 m slm, con un alto morfologico pianeggiante compreso tra le quote di 50 m e 46 m slm. La superficie dell'altopiano è movimentata dalla presenza di due valli olee di incisione. La continuità planimetrica della formazione salmastra è interrotta dalla presenza delle due incisioni di fondovalle che drenano le acque superficiali al fossato della Magliana, della presenza di terreni recenti di facies colluviali e alluvionali, nonché da una vasta rete cavalcata. L'abbandono dell'attività estrattiva ha dato luogo a fenomeni di crollo, noti come "sinkholes" diffusi soprattutto lungo la scarpata di raccordo morfologico. Nel sito è stata effettuata una vasta campagna di scavi allo scopo di definire alcuni parametri del sottosuolo. L'esplorazione ha mirato a stabilire la stratigrafia del sottosuolo e gli spessori del terreno vegetale, della copertura colluviale ai piedi dei versanti e/o di quelli delle alluvioni nel fondovalle delle incisioni. I risultati dell'indagine geognostica hanno consentito di ricostruire la struttura del sottosuolo e di smietizzare la sequenza stratigrafica. Terreni di riempimento di cavità per profilo della volta e per bonifica antropica: Terreni alluvionali e colluviali; Formazione piroclastica; Terreni della formazione salmastra. Formazione sedimentaria di base. In conclusione risulta che i terreni sedimentari, rinvenuti nell'area di interesse hanno buone caratteristiche di resistenza e compressibilità. I terreni colluviali ed alluvionali di recente deposizione, sono risultati avere invece caratteristiche di resistenza e compressibilità piuttosto scadenti. Naturalmente la presenza di gallerie nel sottosuolo, invalida completamente qualunque riscontro sulle buone caratteristiche di resistenza della formazione salmastra".

Per quanto riguarda la Sismicità della zona, come riportato nel SIA "L'area in esame appartiene alla regione vulcanica Sabatina dove non si sono verificati in tempi storici sismi degni di essere segnalati. Il comune di Roma è inserito tra quelli classificati sismici e nello specifico è inserito all'interno della zona sismica Z= 3.

Per quanto riguarda la Sismicità locale, come riportato nel SIA "I terreni costituenti il sottosuolo dell'area in oggetto sono piuttosto diversi tra loro. In base alla nuova normativa sismica rientrano all'interno di diverse categorie di fondazione, in particolare i terreni del complesso salmastra e le sottostanti argille grigio azzurre rientrano all'interno della categoria del suolo di fondazione C, mentre alluvioni recenti ed i riparti vengono fatti rientrare all'interno della categoria E. Il sito è penalizzato sotto il profilo sismico dalla presenza delle gallerie di cui l'evento sismico potrebbe accelerare l'evoluzione in "sinkhole".

Per quanto riguarda gli impatti, come riportato nel SIA "Il progetto in esame andrà ad interessare aree aventi un sottosuolo costituito da terreni del Complesso Salmastra ed in misura marginale dai sedimenti recenti colluviali e/o alluvionali. I terreni del complesso salmastra presentano caratteristiche di portanza variabili da discrete a ottime, mentre le alluvioni e le colluvioni sono generalmente variabili a livello puntuale. Nel progetto, è prevista la realizzazione di un Parco Urbano che mira a una riduzione dell'impatto sull'assetto morfologico della zona. Tale operazione comporta il rimodellamento delle scarpate poste a nord. Dalle operazioni di rimodellamento e in seguito alle operazioni di scavo, scaturirà una discreta produzione di materiale di risulta che dovrà essere completamente riutilizzato o messo a dimora, qualora risulti in eccesso, in opportune discariche controllate. I movimenti di terra previsti, comporteranno la definizione di profili ad acclività variabile dei quali sarà necessario valutare preventivamente le condizioni di sicurezza e stabilità. Un aspetto da valutare è legato alle modifiche apportate ai terreni in seguito alla realizzazione di tutte le opere previste nel progetto. La realizzazione dei nuovi edifici rappresenterà un sovraccarico per il terreno che modificherà sostanzialmente l'assetto tensionale dello stesso con omologanti cedimenti che dovranno essere opportunamente quantificati. Nel progetto è prevista la realizzazione di piani interrati che interesseranno principalmente i terreni alluvionali e la formazione salmastra o diatomiti. Le operazioni di scavo dovranno necessariamente essere accompagnate da una attenta valutazione dell'incidenza degli effetti di riorganizzazione del terreno sugli edifici in questione sia a breve che a lungo termine".

Per quanto riguarda gli interventi atti a minimizzare gli impatti provocati, come riportato nel SIA "si prescrive l'adozione comunque di fondazioni indirette su pali che vadano ad essere intesi sulle argille grigio azzurre. Al fine di determinare la lunghezza dei pali si dovranno eseguire indagini dirette sull'area impegnata da ciascun fabbricato. Nelle aree interessate da parcheggi o comunque opere di urbanizzazione primaria, si dovrà comunque provvedere ad una indagine indiretta di tipo geofisico, al fine di determinare la presenza o meno di gallerie o reticoli, "sinkholes". Il materiale di scavo non utilizzato, comunque, sarà portato a discarica autorizzata.



ed inoltre il proponente dovrà provvedere alla caratterizzazione dello stesso, al fine di verificare la possibilità del riutilizzo, così come previsto dalla normativa vigente in materia. Le eventuali aree di stoccaggio di materiali meri potenzialmente polverulenti devono essere posizionate in aree idonee al riparo dal vento e dalle aree di transito dei veicoli di trasporto. Esse, così come le aree di cantiere non pavimentate, devono essere innagiate per evitare sollevamenti di polveri. Si deve comunque provvedere per tutta l'area di cantiere in opportuna recinzione antipolvere al fine di evitare la dispersione in atmosfera.

AMBIENTE IDRICO. CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE E SOTTERRANEO DELL'AREA

Come riportato nel SIA, "La zona in esame è posta in sinistra idrografica del fosso della Magliana e costituisce, per quanto attiene l'altipiano, parte della superficie di ricarica dal fosso principale a cui le acque dello scorrimento superficiale drenano attraverso ripinae trasversali. La formazione vulcanica, rappresentata da pozzolane e tufi terrosi presenta una permeabilità rispettivamente media e medio-bassa. I depositi sabbiosi presentano permeabilità estremamente variabile da alta a media in funzione della granulometria prevalente. Le alluvioni recenti affioranti nella piana del fosso della Magliana e nei fondovalle dei suoi affluenti presentano una permeabilità a granulometria bassa, le argille grigie azzurre di base sono da ritenersi praticamente impermeabili. La falda principale si attesta tra i 18 ed i 25 m dal piano di campagna, mentre la falda superficiale principale si trova a 4-5 m dal piano di campagna. I terreni ruventati sono tutti dotati di una permeabilità di tipo primario per porosità il cui grado è variabile. Nell'area di interesse non sono presenti sorgenti ad eccezione della parte morfologicamente depressa immediatamente a ridosso della valle alluvionale della Magliana dove sono presenti alcuni pozzi romani il cui livello statico si attesta a circa 10 m slm. Dall'indagine è emersa la presenza di una modesta circolazione avente direzione di flusso parallela all'asse della Valle del Fosso della Torretta e pertanto verso il fosso della Magliana".

Per quanto riguarda gli impatti provocati dal progetto, come riportato nel SIA "La circolazione superficiale non verrà modificata perché tutte le operazioni previste non interferiranno col decorso dei fossi presenti: nel progetto la localizzazione degli edifici è prevista nella parte alta dell'altipiano collinare, mentre, in prossimità del Fosso della Maglianelle, nella zona di fondovalle, è stata prevista solo la realtazione del parco urbano. L'interferenza del progetto con la circolazione superficiale è da valutarsi anche sotto l'aspetto legato ai possibili fenomeni di inquinamento che possono interessare i corsi d'acqua. Per ciò che concerne la circolazione idrica sotterranea, la falda idrica più superficiale si attesta ad una quota variabile di 4,5-7 m dal piano campagna, poiché le operazioni di scavo non raggiungono tale profondità, il progetto non interferirà in alcun modo con la circolazione idrica sotterranea. È necessario, inoltre, considerare come possibili inquinanti anche i liquidi fognari qualora non smaltiti correttamente, nonché possibili sostanze dannose accumulate sul suolo nelle aree adibite a parcheggio".

Per quanto riguarda gli interventi atti a minimizzare gli impatti provocati, come riportato nel SIA "Per quanto riguarda l'ambiente sotterraneo, data la variabilità del livello piezometrico dipendente dagli eventi meteorici nonché dal livello del Fosso della Magliana, si suggerisce l'impostazione di un'attività di monitoraggio durante tutta la fase di cantiere. Il mancato raggiungimento della falda non esclude possibili fenomeni di inquinamento della stessa. Sarà altresì necessario prevedere un opportuno sistema di smaltimento per le acque nere e un piano di manutenzione e di pulizia ordinaria dei collettori in maniera da impedire la fuoriuscita di liquami che potrebbe recare danni alla rete idrica e al sottosuolo".

BENI AMBIENTALI. CARATTERIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO, STORICO-ARCHITETTONICO-MONUMENTALE.

Per quanto riguarda i Beni archeologici storico-architettonico-monumentali, come riportato nel SIA "la configurazione del disegno della struttura urbana prende forma dai primi tracciati stradali comparsi nella zona in epoca remota. Questo territorio, immediatamente suburbano, era parte dell'espansione Etrusca. In età romana fu attraversato da tre importanti strade che collegavano Roma al mare, delle quali la più antica fu la Via Campana, in tempi più recenti la strada attraversava i possedimenti della Magliana e da questi prese il nome. La Via Portuense in età imperiale fu un'importante asse per le aree ad essa limitrofe che furono sedi di fondaci, magazzini, templi e agglomeramenti di comunità immigrate. Via della Magliana era una delle molteplici direttrici terrestri che convergevano al centro di Roma e che conduceva al Campus Salinus. Tra la fine del medioevo e l'età moderna si consolidò in questa porzione di territorio la strutturazione fondiaria e colturale che prevedeva piccole tenute corredate da manufatti che andavano dai casalletti alle grandi ville. Lungo via della Magliana si trovano le permanenze storiche più rilevanti. Lungo la stessa strada sono presenti due importanti complessi che risalgono al Medioevo. Per quanto riguarda il sito d'intervento, in seguito di una campagna di sondaggi archeologici preventivi, sono emersi numerosi resti di strutture di epoca romana, in particolare sono stati rinvenuti tratti di muro, dei blocchi di pietra, dei resti umani, una canalina ed alcune pietre.

Dal punto di vista ambientale, come riportato nel SIA "in questa parte della città si è assistito alla profonda trasformazione che la compagnia romana ha subito a causa della forte espansione urbanistica. L'insieme delle tenute che circondava l'abitato ha perso il suo carattere di continuità, seppur in alcuni settori è possibile individuare dei sistemi. L'area di studio è caratterizzata dall'alternanza di ripiani talpoci e di valli particolarmente oscure ricoperte di folta vegetazione. Queste sono generate da un sistema di fossi che sfocia nel fosso della Magliana. I rilievi collinari non sono particolarmente elevati con la quota della vetta che non supera i 39-60 metri slm. Il fondovalle presenta diverse forme naturali tra le quali si riconoscono: un'estesa superficie pianeggiante di origine alluvionale; una serie di piccole valli con un deciso profilo a "V", una cornice di zone rilevate di origine infuoca sulle quali si attestano piccole macchie arboree. Di particolare interesse sono le aree boschive che si sviluppano lungo i versanti e sulla parallela al fosso della Magliana. Si tratta di un tracciato storico che collega i casali più antichi e appartenenti tutti alla tenuta dei Somani. Tutte queste strutture sono oggi inutilizzate e versano in un forte stato di degrado".

Il sistema insediativo storico, come riportato nel SIA "è segnato dal susseguirsi dei complessi dei casali collegati fra loro da una rete di percorsi che struttura anche i principali collegamenti fra le varie tenute. La viabilità minore interna è limitata al collegamento



nelle aziende agricole con le grandi aterie di scorrimento, mentre la viabilità interpodereale è abbastanza scarsa e difficilmente percorribile. La tipologia insediativa storica ricorrente è quella che vede il casale posizionarsi al fondo di un vale alberato di ingresso, al centro di un ampio spiazzo, protetto da un fitto "schermo verde", intorno al quale non è inusuale ritrovare anche altri edifici di servizio all'attività agricola e pastorizia.

Dal punto di vista delle caratteristiche percettive, come riportato nel SIA "L'approccio visuale al sito di intervento è possibile innanzitutto da via del fosso della Magliana dalla quale l'approccio visivo al sito non risulta immediato. Questo si presenta come un'area con caratteri agricoli simili a quelli dell'insediato intorno. I confini del sito non risultano ben delimitati e non è possibile percepire la totalità dello stesso a causa della sua conformazione orografica. Non sono presenti punti di fruizione privilegiata e l'approccio avviene solo da via del fosso della Magliana. Dal sito d'intervento è possibile percepibile il paesaggio della Tenuta dei Massimi fino al primo crinale. Arrivati all'incrocio con via Portuense e imboccando via delle Vigne, il sito risulta percepibile dai tratti di strada che lo delimita a nord. Seguendo il tracciato di vicolo del fosso della Torretta si arriva al casale interno al sito di intervento, costruzione che il progetto prevede di salvaguardare non includendolo nella parte urbanizzata. Continuando a percorrere via delle Vigne in direzione sud la distanza tra il confine del sito e la strada si fa sempre maggiore e lo spazio interposto risulta occupato dagli edifici della località di Pino Lecco, una zona in trasformazione data la presenza di una quantità di cantieri attinenti sia a edifici unifamiliari che lottizzazioni, come anche lavori riguardanti l'ampliamento delle sedi stradali".

Per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento, come riportato nel SIA "non si rilevano particolari impatti legati a preesistenze di tipo archeologico e storico-monumentale. Dato che il progetto ha ottenuto l'autorizzazione per la sua realizzazione, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ha espresso parere favorevole per la realizzazione dell'intervento, a meno di alcune prescrizioni. A seguito dei ritrovamenti archeologici il progetto è stato adeguato e modificato in conformità al nulla osta archeologico rilasciato".

Per quanto riguarda gli effetti sul patrimonio ambientale e paesaggistico, come riportato nel SIA "è prevista una massiccia operazione di rimodellamento delle scarpate in direzione nord, verso via Portuense, alla quale si accompagna la piantumazione di nuovi individui arborei, su tutta la loro superficie. La tipologia residenziale risulta in linea con le costruzioni limitrofe al sito d'intervento e la loro localizzazione non comporta pregiudizio rispetto ai principali punti di fruizione visiva. L'attuale scarpata verrà sistemata con un impianto di individui arborei che ne migliorerà l'aspetto rendendolo più simile, dal punto di vista ambientale, a quello della località Tenuta dei Massimi. La realizzazione delle parti edificate avverrà sulla sommità della scarpata nascondendole alla vista di chi percorrerà via del fosso della Magliana. Lungo il perimetro a nord del sito, l'intervento si porrà come un elemento aggiuntivo di tessuto urbano con caratteristiche qualitative del tutto simili a quelle delle palazzine poste lungo il tratto ad "esse" di Via delle Vigne. La percezione della Tenuta dei Massimi, da parte di queste ultime, non sarà in alcun modo pregiudicata dalla realizzazione degli edifici di progetto. Nella realizzazione dell'intervento si prevede inoltre la destinazione a verde pubblico di una zona interposta tra le suddette palazzine e gli edifici di progetto.

A mitigazione degli impatti provocati dal progetto, come riportato nel SIA "Allo scopo di completare l'azione di rimboscimento delle superfici a verde, sarà opportuno prevedere la realizzazione di querce verdi anche nelle parti orientali e settentrionali del sito d'intervento, laddove è previsto il parco urbano.

All'interno dell'area destinata a parco sarà, inoltre, opportuno prevedere l'impianto di nuovi individui arborei lungo i percorsi pedonali che, come da progetto, si snodano lungo tutta l'area del sito d'intervento. Sarà, altresì, da prevedere la sistemazione del verde di arredo stradale, sia lungo le strade di nuovo impianto, sia nell'

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. 199298 del 12.11.08

• del parere favorevole con prescrizioni della Regione Lazio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 2 B.5, prot. 203671 del 19.12.08

La relazione si allega quale parte integrante del presente atto.

AVENDO CONSIDERATO CHE:

• gli elaborati progettuali e il SIA, ai fini del presente giudizio di compatibilità ambientale, sono coerenti con quanto indicato nell'Allegato VII, del D.Lgs. 4/2008;

• avendo valutato le interrelazioni tra il progetto proposto e i fattori ambientali coinvolti.

TUTTO CIÒ PREMESSO

In relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'Allegato VII, del D.Lgs. 4/2008, si esprime giudizio di compatibilità ambientale positivo alle seguenti condizioni:

• dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti nel S.I.A. e successive integrazioni;

• l'approvvigionamento dei materiali litici connesso alla realizzazione delle infrastrutture dovrà comunque essere eseguito nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava;

• 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;

• Le aree adibite a parcheggio dovranno soddisfare tutti i requisiti di seguito elencati

• 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 stalli, 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 parcheggio, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, 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;
- dovrà essere garantita la non interferenza tra percorsi carrabili e pedonali ;
- 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 ;
- dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni presenti nel parere ai sensi espresso dall'Area Difesa del Suolo prot. 199398 del 12/11/08;
- dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni presenti nel parere ai sensi espresso dall'Area 2 B.Sprot. 203671 del 19/12/08

Il presente parere è emanato in conformità della parte II del D.Lgs n 152/06 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla 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 sopradetti 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 Tintoreno n. 432, 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30.

Il funzionario
Arch. Paola Pelone

Il Dirigente dell'Area
Arch. Luca Colosimo

Il Direttore della Direzione Regionale
Arch. Giovanni Pargaglia

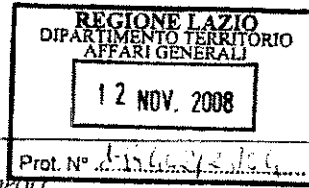
Il Direttore del Dipartimento
Dr. Raniero De Filippis

ALL. 5



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI



Area 2S/05 Difesa del suolo

Prot. n. 15687/2008 Fascicolo 877 VIA

12 NOV. 2008

Al Dott. Bruno D'Amato
Dirigente Area VIA

Oggetto: Ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale n. 72 "Via delle Vigne" - Parere nell'ambito delle procedure di V.I.A.

Registro elenco progetti n. 144/08

Risposta al Foglio n. D2/2S/04/147723 del 19/08/2008.

VISTE le ipotesi progettuali contenute nella documentazione allegata costituita da:

Elaborati a firma dell'arch. Busnengo Lorenzo

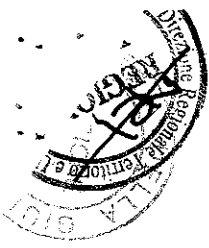
1. Elaborato A1 denominato "Estratto di P.R.G. vigente Tor Marancia";
2. Elaborato A2 denominato "Variante di P.R.G. vigente Tor Marancia";
3. Elaborato A3 denominato "Estratto di P.R.G. adottato Tor Marancia";
4. Elaborato A4 denominato "Estratto di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne";
5. Elaborato A5 denominato "Variante di P.R.G. vigente A.T.O. 72 Via delle Vigne";
6. Elaborato A6 denominato "Estratto di P.R.G. adottato A.T.O. Via delle Vigne";
7. Elaborato A7 denominato "Relazione tecnica illustrativa";
8. Elaborato A8 denominato "Norme tecniche di attuazione";
9. Elaborato A9 denominato "Relazione di previsione di massima delle spese";
10. Elaborato B1 denominato "Planimetria catastale e proprietà A.T.O. 72 Via delle Vigne";
11. Elaborato B2 denominato "Planimetria catastale e proprietà Tor Marancia";
12. Elaborato B3 denominato "Certificati catastali";
13. Elaborato B4 denominato "Tipo di frazionamento";
14. Elaborato C1 denominato "Inquadramento infrastrutturale";
15. Elaborato C3 denominato "Rete viaria e parcheggi pubblici";
16. Elaborato C4 denominato "Stato di fatto";
17. Elaborato D1 denominato "Zonizzazione su base catastale";
18. Elaborato G1 denominato "Esecutivo planivolumetrico", pervenuto come integrazione il 30/10/2008;
19. Elaborato G2 denominato "Planivolumetrico esemplificativo";
20. Elaborato H denominato "Planimetria delle preesistenze storiche dei vincoli";

Elaborati a firma dell'ing. Massimiliano Meriggioni e del geol. Francesco Flumeri per la parte geologica

21. Elaborato denominato "Studio trasportistico";
22. Elaborato denominato "Sintesi non tecnica";
23. Elaborato unico denominato "Studio di impatto ambientale" contenente diverse relazioni tra cui quella geologica;
24. Elaborato denominato "Note tecniche relative alla richiesta di modifica della prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso ai sensi dell'art 89 DPR 380/01 contenuto nella nota 116315 del 10 luglio 2007 della regione Lazio Area 2F/05 Difesa del Suolo", a firma del geol. Francesco Flumeri, pervenuto come integrazione il 10/11/2008.
25. Elaborato denominato "Relazione tecnica integrativa", pervenuto come integrazione il 30/10/2008;

Si esprime PARERE FAVOREVOLE all'intervento in oggetto a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni



contenuti nella Relazione geologica inserita all'interno dell'elaborato denominato "Studio di impatto ambientale" e nell'Elaborato denominato "Note tecniche relative alla richiesta di modifica della prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso ai sensi dell'art 89 DPR 380/01 contenuto nella nota 116315 del 10 luglio 2007 della regione Lazio Area 2F/05 Difesa del Suolo", a firma del geol. Francesco Flumeri, pervenuto come integrazione il 10/11/2008, allegati all'istanza. In particolare sia posta molta attenzione nel rimodellamento del terreno costituente la scarpata artificiale costipando il riporto così come evidenziato nelle pag. 3,4 e 5 dell'elaborato denominato "Note tecniche relative alla richiesta di modifica della prescrizione n. 2 contenuta nel parere espresso ai sensi dell'art 89 DPR 380/01 contenuto nella nota 116315 del 10 luglio 2007 della regione Lazio Area 2F/05 Difesa del Suolo" allegato all'istanza.

2. Durante le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva sia eseguita un'accurata mappatura della rete di gallerie presente nell'area che dovrà essere utilizzata per una corretta progettazione durante le fasi progettuali definitiva e esecutiva. Successivamente alla mappatura delle rete di gallerie e prima della realizzazione di qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà essere eseguita una idonea bonifica di tutte le gallerie esistenti all'interno del perimetro dell'intervento in oggetto al fine di impedire l'apertura di voragini di qualunque entità che possono provocare danni a cose e persone.

3. I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo sia per gli edifici che per le eventuali opere di contenimento.

4. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le indispensabili opere di contenimento dei locali interrati, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni.

5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti e in particolare secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D. Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007.

6. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Il Dirigente dell'area
(dott. Antonio Sansoni)



ALL. 6



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area ZB.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li **19 DIC. 2008**

PROT. n° 203671/2008

Alla Comune di Roma
Dipartimento VI - U.O. 4
Compensazioni Edificatorie e partecipazione
P.le Kennedy, 1 - 00144 Roma

o p c Direzione Regionale Ambiente e
Cooperazione tra i Popoli
"Area Valutazione di Impatto Ambientale"
Viale del Tintoretto, 432 - 00142 Roma

Oggetto: Comune di Roma
Compensazione edificatoria comprensorio El Tommarancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località "Via delle Vigne"
Parco Paesaggistico.

Vista la richiesta prot. 23983 del 17 Novembre 2008 presentata dal Comune di Roma Dipartimento VI - U.O. 4 Compensazioni Edificatorie e partecipazioni, assunta al protocollo con il n° 203671 in data 18 Novembre 2008, afferente il Parere di competenza finalizzato al completamento dell'istruttoria per Valutazione di Impatto Ambientale, in ordine alla Compensazione edificatoria in località "Via delle Vigne":

PREMESSO

L'area oggetto del presente programma urbanistico è localizzata nel territorio del XV Municipio di Roma, ed è compresa tra Via delle Vigne e Via del Fosso della Maglianella.

La destinazione del P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi al sindaco, prevede per detta area sottozona H2 "Agro Romano Vincolato".

Rispetto al P.R.G. approvato con Delibera di C.C. n° 18 del 12 Febbraio 2005 l'area risulta "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" a seguito della Delibera C.C. n° 261 del 24 Ottobre 2005 di indirizzi al Sindaco alla sottoscrizione dell'accordo di programma ex art. 34 TUEL, concernente la Compensazione edificatoria comprensorio El Tommarancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località "Via delle Vigne", già "Ambito di Trasformazione Ordinaria ATO R72" del NPRG adottato.

La Superficie Territoriale del Programma Urbanistico risulta di mq 348.224, l'Indice di Edificabilità è pari a 0,18 mq/mq ed una previsione di edificazione di mq 62.508 di SUL. La capacità insediativa risulta di 2.250 abitanti.

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06 5168.8927 Fax 06 5168.8921



Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella in linea con due o tre corpi scati e cinque o sei piani di altezza. Il commerciale e gli uffici, concentrati in un unico comparto, avranno una tipologia a piastra. Gli standard rispettano gli indici previsti nel NPRG adottato con Delibera di CC 33/03.

CONSIDERATO

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, secondo la tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

Vincoli dichiarativi (art. 134 co. 1 lett. a) del D.Lgs n.42/2004):

- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D. Lgs n°42/04 (DGR n° 798 del 16.02.1988);
- beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera e) del D. Lgs n°42/04 (Decreto del 22.02.1986);

Vincoli Ricognitivi di Legge (art. 134 co. 1 lett. b) del D.Lgs n.42/2004):

- aree boscate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs n°42/04;
- aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D. Lgs n°42/04

Vincoli Ricognitivi di Piano (art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs n.42/2004) - Beni Tipizzati:

- bene singoli identitari dell'architettura rurale o relativa fascia di rispetto di 50 metri.

L'area è assoggettata alla disciplina del PTP 15/10 denominato "Valle dei Casali", che per tale area prevede una Tutela Orientata TOB/16 e TOc/9.

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. 15/10 "Valle dei Casali", ai sensi dell' art. 23 comma 1 LR 24/98.

Tale proposta di modifica è stata accolta parzialmente dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del PTPR n° 556 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091_P245* ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n° 41 del 31 Luglio 2007, per la quale la parte accolta risulta coincidente con le aree edificabili previste dal Programma, mentre nella parte respinta il programma prevede la destinazione a verde pubblico. Tale definitiva modifica è stata recepita dal PTPR con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007.

Nella tavola A del PTPR l'area è definita come "Paesaggio Naturale di Continuità", "Paesaggio Naturale Agrario", "Ambiti di recupero e valorizzazione Paesistica", "Arce o punti di visuale" o "Proposte comunali di modifica del PTP vigente", la cui disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi", per la parte



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territoriale e Urbanistica

Area 2B.5
Urbanistica e Ben. Paesagg. scdi
Roma e Provincia

accolta, non viene applicata in quanto rientrante nelle proposte di modifica ai PTP vigenti e del PTPR, come previsto dall'art. 65 delle NTA così come descritto nel comma precedente.

Relativamente ai vincoli archeologici sopra citati la Soprintendenza per i Beni Archeologici, con prot. n° 14267 del 12 Maggio 2008 ha rilasciato "(...) il proprio Nulla Osta per la realizzazione del progetto, esclusivamente per le aree dove sono state eseguite le indagini, alle seguenti condizioni. (...)". Le opere previste nelle aree escluse dalle indagini, per le quali la Soprintendenza per i Beni Archeologici non si è ancora espressa, necessiteranno per la loro realizzazione di preventivo parere da parte della stessa.

La porzione di area per la quale l'osservazione del Comune di Roma non è stata accolta, è normata dagli artt. 13 e 15 delle Norme Tecniche del PTP 15/10 e delle Norme del PTPR adottato. In particolare l'art. 13 delle norme del PTP 15/10 "Sottozona TO/b, Tutela Orientata alla riqualificazione dei sistemi Idro-Morfologici-Vegetazionali" prevede "(...) Nelle sottozone (...) TO/b/16 (...) la tutela è finalizzata alla riqualificazione della pianura di fondovalle e dei corsi d'acqua che le percorrono, pertanto (...) è fatto obbligo di (...) rendere percorribili i margini esterni di tali fasce mediante l'apertura di sentieri pedonali attrezzati con aree di sosta, (...)". L'art. 15 delle norme del PTP 15/10 "Tutela Orientata al ripristino e valorizzazione dei sistemi storico-insediativi" prevede "Nelle sottozone TO/c la tutela è finalizzata alla conservazione, al risanamento ed alla valorizzazione del tessuto insediativo formato dai casali storici dalla rete viaria di collegamento, dal tradizionale modo d'uso del suolo; è inoltre finalizzata alla conservazione delle vedute panoramiche; pertanto è fatto divieto di modificare il rapporto esistente tra aree libere ed aree edificate e quindi la costruzione di nuovi edifici anche se con strutture e materiali precari. (...)".

Essendo previsto in tali aree un parco pubblico urbano da cedere al Comune di Roma, l'intervento risulta compatibile con le prescrizioni delle Norme Tecniche del PTP 15/10.

Relativamente al Bene Tipizzato, individuato con la sigla tp 0073 nella Tavola B del PTPR, per il quale l'art. 65 comma 3 delle NTA dello stesso PTPR, cita "(...) i contenuti delle contraddizioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi" del PTPR (...) e sulle modalità dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR", si fa presente che lo stesso era già individuato nel PTP 15/10 come manufatto di interesse estetico-tradizionale e classificato M22 "Casale in Vicolo del Fosso della Torretta", per il quale le Norme del PTP 15/10 all'art. 26 consente "(...) interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria (...)".

Come previsto dall'art. 29 della L.R. 24/98 il presente Programma Urbanistico è corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico.

Per il Programma urbanistico in argomento la Direzione Regionale Agricoltura "Area Usi Civici" prot. n° 14960/D3/3D/03 dichiara che i terreni interessati dall'intervento non sono gravati da usi civici.

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare comunque necessario che il Programma Urbanistico rispetti le seguenti prescrizioni:

1. che vengano completati i saggi archeologici nella porzione di area non ancora sondata o che venga richiesto il relativo Nulla Osta Archeologico. Nel caso di ulteriori ritrovamenti ed in particolare nel caso comportino modifiche al tracciato stradale dovrà essere richiesto ulteriore Parere Paesaggistico alla scrivente Direzione Regionale.
2. che vengano rispettate le aree boscate e quanto previsto dalla normativa vigente in particolare dall'art. 10 delle Norme Tecniche del PTP 15/10. Le nuove alberature dovranno essere con



Area 28.5
Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

essenze tipiche della zona. Qualora quelle esistenti interferiscano con i lavori stessi, le medesime dovranno essere ripiantumate all'interno dell'area del presente Programma Urbanistico.

3. che per il casale classificato M22, venga rispettato quanto previsto dalle Norme Tecniche del PTP 15/10 e che la nuova edificazione abbia un'adeguata distanza dallo stesso.
4. i movimenti di terra dovranno essere contenuti nei limiti stabiliti dalla normativa vigente ed in particolare da quanto previsto dal PTP 15/10 e dal PTPR.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime

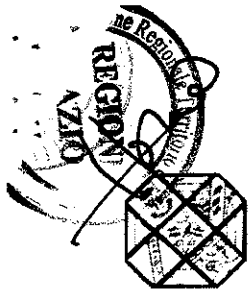
PARERE FAVOREVOLE PAESAGGISTICO

ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 in ordine al Programma urbanistico denominato "ATO R72 - Via delle Vigne" per la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tormarancia di cui alla Delibera di CC n° 261/2005, con le prescrizioni sopra riportate.

I singoli progetti del piano così assenti, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, in quanto ricadenti nella zona sottoposta a vincolo di cui al D. Lgs 42/04, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato Decreto legislativo, da parte di questa Direzione Regionale.

L'ISTRUTTORE
(Geom. Massimo Piro)

II. DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Daniele Iacovone)



ALL. 7

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

Roma, li 18 GIU. 2009.

Prot. 11h211

117. PROT. n° 106119/2007

Comune di Roma
Dipartimento VI – U.O. 4
Compensazioni Edificatorie e partecipazione
P.le Kennedy, 1
00144 Roma

Posizione della Proposizione di Compensazione del Territorio U.O. 4
18 GIU. 2009
PROT. N. OF 11540

Oggetto: Comune di Roma – Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, relativa alla compensazione edificatoria "E1 Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Via delle Vigne"

Con nota n° 14349 del 22 Giugno 2007 il Dipartimento VI, U.O. 9, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi al Programma in oggetto.

La nota suddetta è pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio con protocollo n° 106119 del 26 Giugno 2007, con la stessa nota viene convocata la prima Conferenza dei Servizi in data 25 Luglio 2007.

Successivamente alla Conferenza dei Servizi del 25 Luglio 2007, il Comune di Roma, con nota prot. 23983 del 17 Novembre 2007, assunta da questa Direzione con prot. n. 203671 del 18 Novembre 2007, ha trasmesso gli elaborati grafici per l'ottenimento del Parere paesaggistico finalizzato al completamento dell'istruttoria di Valutazione d'Impatto Ambientale in ordine alla Compensazione edificatoria in località "Via delle Vigne".

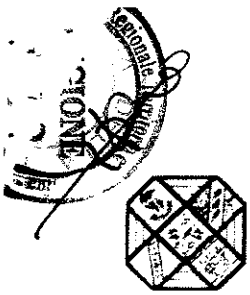
Con nota prot. 203671/2008 del 19 Dicembre 2008 questa Direzione Regionale ha rilasciato il Parere favorevole Paesaggistico con prescrizioni.

Con nota prot. n. 3830 del 3 Marzo 2009, assunta da questa Direzione con prot. n. 40078 del 4 Marzo 2009, il Dip. VI del Comune di Roma ha trasmesso la Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale prot. n. 25826/2S/25 del 12.02.2009 e copia del progetto urbanistico (prot.3604 del 03.03.09) richiedendo l'espressione del Parere urbanistico.

Gli atti amministrativi e progettuali sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 261 del 24 Ottobre 2005
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 9 agosto 2006

18/5/09
B. D. D. D.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

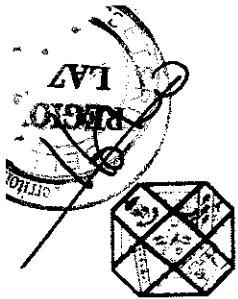
- Progetto Urbanistico (prot. 3604 del 26.02.09 del Dip. VI del Comune di Roma allagato alla nota prot. 3830 del 03.03.09):
 - A1 Estratto di PRG vigente Tor Marancia
 - A2 Variante di PRG vigente Tor Marancia
 - A3 Estratto di PRG adottato Tor Marancia
 - A4 Estratto di PRG vigente A.T.O.72 Via delle Vigne
 - A5 Variante di PRG vigente A.T.O.72 Via delle Vigne
 - A6 Estratto di PRG adottato A.T.O.72 Via delle Vigne
 - 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 Catastale e Proprietà A.T.O.72 Via delle Vigne
 - B2 Planimetria Catastale e Proprietà Tor Marancia
 - B3 Certificati Catastali
 - B4 Tipo di frazionamento
 - C1 Inquadramento Infrastrutturale
 - C3 Rete Viaria e Parcheggi Pubblici
 - C4 Stato di Fatto
 - D1 Zonizzazione su base Catastale
 - E Verde e Servizi Pubblici
 - F Superfici Private
 - G1 Esecutivo Planivolumetrico
 - G2 Planivolumetrico Esemplificativo
 - H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
 - Studio trasportistico (Rapporto integrativo)

Vista la del. C.C. n. 261 del 24 Ottobre 2005 con la quale sono stati dati gli 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 del comprensorio "E1 Tormarancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via delle Vigne";

Vista la Legge n. 1150/42;

Visto il P.R.G. del Comune di Roma del 1965 approvato con D.G.R. n. 689 del 06 marzo 1979 vigente al momento della Delibera C.C. n. 261/05;

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";



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

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;

Vista la Delibera di C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo P.R.G. con la quale è stata introdotta la compensazione del Comprensorio "Tor Marancia";

Vista la Del. G.C. n. 333 del 19 maggio 2004 "Definizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati o approvati";

Visto il P.R.G. vigente approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 751 del 17 luglio 2007 del Dipartimento VI del Comune di Roma sulla attestazione di esistenza gravami di usi civici ex art. 6 L.R. n. 59/95;

Visti i Pareri ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio - Area 2S/05 - Difesa del Suolo prot. n.116315 fascicolo 6396 del 10.07.2007 e prot. 199398 fascicolo 877 VIA del 12.11.2008;

Vista la Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale prot. n. 25826/2S/25 del 12.02.2009 resa dall'Area V.I.A della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

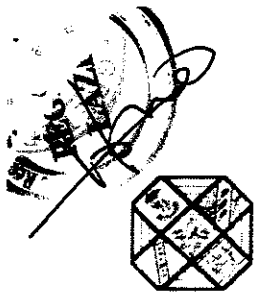
PREMESSE

L'area oggetto di compensazione 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 Grotta Perfetta. Tale comprensorio ha un'estensione di 180.080 mq e secondo il P.R.G. vigente al momento della delibera di C.C. di indirizzi al Sindaco risultava 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 e a seguito della Variante di Salvaguardia 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 previsto 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 approvata, per il comprensorio "Tormarancia", la destinazione a zona N "verde pubblico ed impianti sportivi".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

La parte dell'area oggetto della presente compensazione ricade all'interno di tale comprensorio e pertanto ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie totale di 27.416 mq.

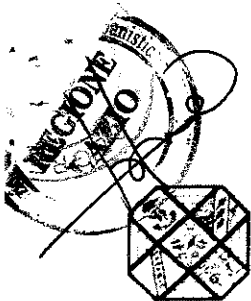
Con la Deliberazione di C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 è stato adottato il Nuovo P.R.G. che prevede, per l'area di Via delle Vigne la destinazione di "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale – ATO R72 Via delle Vigne" e per l'area di Tormarancia la destinazione di "Parchi istituiti".

Con la Deliberazione di C.C. di Indirizzi al Sindaco n. 53 del 28 marzo 2003, per parte del comprensorio "Tormarancia", è stata prevista la compensazione di mc. 1.128.853, a fronte di mc. 1.946.408 totali da compensare, e rilocalizzati in diverse aree del Comune di Roma.

Con Deliberazione di G.C. n. 333 del 19.05.2004 sono stati approvati i criteri e le procedure per l'istruttoria delle proposte di compensazione edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati o approvati da attuarsi con accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

Con la Deliberazione di C.C. n. 261 del 24 Ottobre 2005 di Indirizzi al Sindaco ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.L., concernente la compensazione edificatoria di quota parte del comprensorio "E1 Tormarancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Via delle Vigne è stata prevista la compensazione di una parte della volumetria rimanente da quella oggetto della DCC 53/03 nell'area in oggetto. Tale area è posta nella zona Sud-Ovest di Roma, appena all'interno del GRA, compresa tra Via delle Vigne e Via del Fosso della Maglianella, nel territorio del XV Municipio. Dei circa 1,9 milioni di mc afferenti all'intero comprensorio di Tormarancia, mc 42.859 verranno rilocalizzati nell'area suddetta, che, per compensazione, diventano mc 59.018,27 di pari valore immobiliare dell'area di "Via delle Vigne". Pertanto la stessa Delibera di C.C. n. 261 del 24 Ottobre 2005 prevede:

- la rilocalizzazione di una volumetria a favore del Comune di Roma pari a mc. 80.009, di cui mc. 59.018,27 utilizzabili per la compensazione di una parte del comprensorio Tormarancia e mc. 20.992,20 a disposizione dell'A.C. per ulteriori compensazioni da definire in forza dell'applicazione dell'art. 56, 3° comma delle N.T.A. del Nuovo P.R.G. adottato;
- la realizzazione di una volumetria di mc. 120.015,33 afferente alla proprietà dell'area, derivante dall'applicazione del disposto di cui all'art. 56, 3° comma delle N.T.A. del Nuovo P.R.G. adottato, da decurtare di mc. 1.481 già realizzati;
- la cessione gratuita al Comune di Roma delle aree ricomprese nel comprensorio E1 Tormarancia per mq. 27.416 da destinare e attrezzare a verde pubblico;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

- la cessione gratuita al Comune di Roma di aree ricomprese nell'ATO R72 Via delle Vigne per mq. 220.011,20 da destinare a possibile ampliamento del parco della Tenuta dei Massimi.

La Delibera C.C. n. 261/2005 comporta le conseguenti varianti al P.R.G. allora vigente:

- da zona "E1 Tormarancia" (zona N di Variante delle Certezze) a "zona in corso di convenzione" con destinazione Verde pubblico;
- da zona "H2 Agro Romano Vincolato" a "zona in corso di convenzione" (per l'area di Via delle Vigne).

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda il NPRG allora adottato si rileva che l'area oggetto dell'intervento ricadeva in zona urbanistica ATO (Ambito a Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale), nella tabella 1.2 delle NTA all'art. 54 viene indicata la quantità di SUL corrispondente a Via delle Vigne mq. 31.254, per effetto del seguente art. 56 c. 3 tale quantità è stata raddoppiata.

Nella Conferenza di Servizi del 25.07.2007 il progetto è stato adeguato alle prescrizioni della Pre-Conferenza di Servizi del 10.11.2006 del Comune di Roma ed in particolare sono state adeguate le altezze degli edifici riducendo i numeri dei piani ove possibile da 6 a 5, è stata riordinata l'area destinata a servizio S1 creando un luogo di aggregazione centrale "Piazza" e sono state apportate modifiche alla viabilità di accesso da Via del Fosso della Magliana e alla viabilità pubblica interna al Programma.

Con la Deliberazione di C.C. n. 18 del 12 Febbraio 2008 è stato approvato il Nuovo P.R.G. che ha recepito la Delibera C.C. n. 261 del 24 Ottobre 2005 di Indirizzi al Sindaco e pertanto ha trasformato l'area di Via delle Vigne da "ATO - Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale" a "APPD - Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" della "Città da ristrutturare" sottoponendone l'attuazione all'art. 62 delle NTA del NPRG.

Successivamente alla prima seduta della Conferenza di Servizi del 25.07.2007, il Programma è stato ulteriormente adeguato ai ritrovamenti archeologici rinvenuti a seguito dei saggi effettuati e per il quale sono stati rilasciati il N.O. della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 14267 del 15.05.2008, il Parere Paesaggistico da parte di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con prot. 203671/2008 del 19.12.2008 e la Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale prot. n. 25826/2S/25 del 12.02.2009.

La Superficie Territoriale del Programma Urbanistico risulta di mq 348.224, l'Indice di Edificabilità è pari a 0,18 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 200.026 (pari a mq. 62.508 di SUL) di cui mc. 59.018,27 a disposizione del Comune di Roma per la compensazione di parte del comprensorio "E1 Tormarancia", mc. 20.992,20 a disposizione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

del Comune di Roma per ulteriori compensazioni, mc. 120.015,33 afferenti alla proprietà dell'area di Via delle Vigne. La capacità insediativa risulta di 2.250 abitanti.

Gli standard pubblici previsti nel Programma rispettano gli indici richiesti dal D.M. 1444/68, gli indici previsti dal P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi al Sindaco, gli indici previsti nell'Allegato A della Del. G.C. n. 333/2004 e sono coerenti agli indici previsti dal N.P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.33/03 e sono così rappresentati:

<i>Destinazione</i>	<i>Residenziale (abitativa)</i>	<i>Non residenziale (non abitativa)</i>	<i>Totale</i>
- Verde pubblico	mq. 25.882	mq. 2.501	mq. 28.383
- Parcheggi pubblici	mq. 14.629	mq. 3.668	mq. 18.297
- Servizi pubblici	mq. 9.048		mq. 9.048
- Totale	mq. 49.559	mq. 6.169	mq. 55.728

Per quanto riguarda il numero degli abitanti previsti nel Programma pari a 2.550 sono calcolati con la Capacità insediativa di 25 mq./ab così come previsto dall'Allegato A della Del. G.C. n. 333/2004 e coincidente con gli 80 mc/ab del P.R.G. allora vigente.

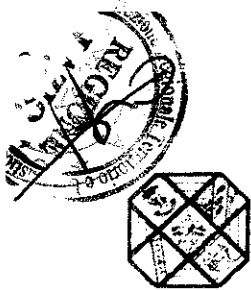
La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella in linea con due o tre corpi scala e cinque o sei piani di altezza. Il commerciale e gli uffici sono concentrati in un unico comparto ed hanno tipologia a piastra.

L'intervento si inserisce con un andamento altimetrico in coerenza con l'andamento attuale delle curve di livello lasciando inalterate in linea di massima le colline presenti nell'area.

Il complesso è accessibile direttamente da via del Fosso della Magliana, attraverso una viabilità pubblica di quartiere che si collega con Via delle Vigne e che serve sia il comparto privato che le aree destinate ai parcheggi ed agli standard pubblici dove è prevista la realizzazione di un asilo nido ed una Piazza.

La proposta progettuale, sia come distribuzione urbanistica delle funzioni residenziali e commerciali, che per quanto riguarda la dotazione di standard e servizi, appare condivisibile ad eccezione della localizzazione di alcune aree a verde pubblico di standard per le quali si richiede una loro diversa allocazione all'interno del Programma in quanto di superficie troppo esigua e inutilizzabili.

Le sezioni delle strade, come previsto anche dallo Studio Trasportistico, dovranno essere conformi a quanto previsto dal regolamento viario del P.G.T.U. del Comune di Roma e gli eventuali adeguamenti (fasce di pertinenza, ecc.), se richiesti dagli uffici competenti in materia, non dovranno incidere sul calcolo delle aree di standard pubblico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

ASPETTI GENERALI

La procedura connessa ai Programmi urbanistici è l' "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000, il Consiglio comunale ha approvato gli indirizzi al Sindaco con delibere antecedenti il 21 marzo 2006, data che le NTA del N.P.R.G. fissano come termine per i programmi che vengono recepiti nel nuovo piano e che assumono la destinazione urbanistica di APPD (Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita) e sono sottoposti alla disciplina dell'art. 62.

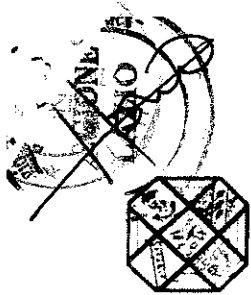
Il suddetto articolo al comma 1 recepisce i programmi adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006 di controdeduzione al Nuovo P.R.G., il comma 4 definisce che tali programmi devono concludere l'iter approvativo iniziato (Accordo di programma) ferma restando la disciplina urbanistica ed economica definita nella deliberazione di indirizzi al Sindaco.

Il successivo comma 6 fissa, nel mandato conferito al Sindaco nella delibera di indirizzi, il complesso di dati e norme che, insieme alle modifiche indicate nell'art. 1 della L.R. 36/87, costituiscono il riferimento urbanistico ed economico dell'Accordo di Programma. Pertanto se nel corso dell'iter amministrativo di approvazione, viene modificato in maniera sostanziale tale riferimento sia nella parte urbanistica che economica, le modifiche stesse devono essere sottoposte al pronunciamento del Consiglio Comunale prima della conclusione dell'A.d.P. a cui segue la procedura ordinaria dell'art. 34.

Mentre il comma 7 indica che, se il riferimento fissato dalla delibera di indirizzi non viene modificato in maniera sostanziale, non è necessaria la ratifica dell'A.d.P. con delibera di CC..

Il Comune ha trasmesso agli uffici regionali, nel corso della Conferenza di Servizi gli elaborati grafici allegati alla DCC 261/05 e altre serie di elaborati prodotti di volta in volta in adeguamento alle prescrizioni degli Enti partecipanti. Alla conclusione della Conferenza dei servizi dovranno essere elaborati i progetti urbanistici contenenti gli adeguamenti alle prescrizioni di tutti gli enti partecipanti. I suddetti progetti vengono trasmessi dal Comune a tutti gli enti per la verifica di conformità alle proprie prescrizioni accompagnati dalla relazione di chiusura che determina l'entità delle modifiche apportate ai progetti iniziali (essenziali o non) per la determinazione della procedura da seguire (conformità al piano oppure variante al piano).

Alla luce di quanto esposto sopra, in sintesi, la disciplina urbanistica ed economica definita nella delibera di indirizzi al Sindaco costituisce parte integrante del NPRG e pertanto, se non subisce modifiche sostanziali, la procedura dell'Accordo è di conformità al Piano e viene approvato con Ordinanza del Sindaco senza bisogno di ratifica del Consiglio Comunale



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

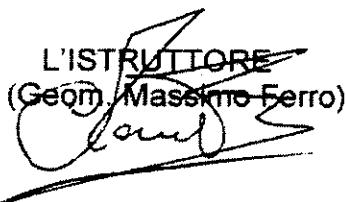
Tutto ciò premesso e considerato

Il Programma di Via delle Vigne è stato adottato con delibera CC n. 261/05, pertanto la destinazione urbanistica del NPRG è "APPD" (art. 62 NTA del NPRG) con tutte le conseguenze sopra esposte.

Dal punto di vista paesaggistico questa Direzione Regionale ha già rilasciato Parere favorevole con nota prot. 203671/2008 del 19 Dicembre 2008 con prescrizioni.

Dal punto di vista urbanistico si esprime parere favorevole, con le prescrizioni sopra riportate, al Programma urbanistico di cui alla DCC 261/05 (recepito dal NPRG approvato con DCC 18/2008) come adeguato al contenuto della DGC 333/04, nonché alle prescrizioni impartite dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi.

L'ISTRUTTORE
(Geom. Massimo Ferro)

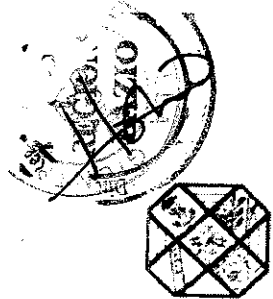


IL DIRETTORE
(Arch. Daniela Iacovone)



IL DIRIGENTE
(Arch. Maria Teresa Longo)





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche nella Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
11 SET. 2009
PROT. N. QF ... 16181

PROT. 155513

Roma, li 10 SET. 2009

21/11 MS. PROT. n° 106119/2007

Comune di Roma
 Dipartimento VI – U.O. 4
 Compensazioni Edificatorie e partecipazione
 P.le Kennedy, 15
 00144 Roma

Oggetto: Comune di Roma – Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, relativa alla compensazione edificatoria "E1 Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Via delle Vigne"

Con nota n° 14847 del 07 agosto 2009, assunta al protocollo di questa Direzione Regionale al n. 155513 del 07.08.2009, il Dipartimento VI, U.O. 4, del Comune di Roma ha trasmesso gli elaborati finali del Programma in oggetto adeguati alle condizioni e prescrizioni poste nei pareri espressi dagli enti.

Si fa presente che, in linea di massima, sono state rispettate le condizioni e prescrizioni espresse nei pareri rilasciati da questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con note prot. n. 203671 del 19.12.2008 e n. 114211 del 18.06.2009, tuttavia si osserva quanto segue:

- gli artt. 5 e 6 delle NTA allegate (A8) devono essere gli stessi delle NTA adottate con Del. C.C. n. 261/05;
- dagli atti trasmessi non è possibile verificare il rispetto di tutte le prescrizioni riportate nel parere paesaggistico emesso da questa Direzione Regionale con prot. 203671 del 19.12.2008, in quanto le stesse sono prescrizioni di livello edilizio e pertanto la Direzione scrivente provvederà alla verifica in fase di autorizzazione dei progetti edilizi.

L'ISTRUTTORE
 (Geom. Massimo Ferro)

IL DIRETTORE
 (Arch. Daniele Macovone)

IL DIRIGENTE
 (Arch. Maria Teresa Longo)



Comando Provinciale Vigili del Fuoco
Roma

Polo Prevenzione Eur

Roma.

Al Comune di Roma 24.09.2007
Dipartimento VI Politiche per la
programmazione e pianificazione
del territorio - U.O. 9
Viale del Turismo,30
00144 R O M A

ALL. 9

Prot. N. Allegati

251556

OGGETTO: Comune di Roma. Progetto relativo alla compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tormarancia- Via delle Vigne

In riscontro alla nota prot. 14349 del 22 giugno 2007 di codesto Dipartimento, si comunica che lo scrivente Comando ha visionato la documentazione trasmessa in allegato dalla quale non si evince se, nel comprensorio di che trattasi, verranno realizzate attività riconducibili a quello in elenco all'allegato al D.M. 16/2/82 né, la documentazione trasmessa, fa esplicito riferimento a normative antincendio.

Qualora, pertanto, si intenda acquisire un parere relativamente ad una delle attività di cui all'allegato suddetto, dovrà essere presentato un dettagliato progetto secondo le procedure di cui al D.P.R. n° 37 del 12 gennaio 1998.

La documentazione tecnica dovrà essere redatta secondo le specifiche descritte nell'allegato II al D.M. 4 maggio 1998.

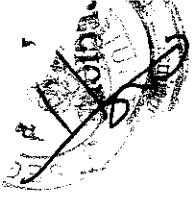
All'istanza dovrà essere allegata la quietanza dell'avvenuto versamento relativo alla/e attività per le quali si chiede il parere di competenza (vedi Decreto Interministeriale 21.12.01 pubblicato sulla G.U. n° 19 del 23.01.02 e Decreto del 3 febbraio 2006 pubblicato su G.U. n° 87 del 13.04.06 ovvero contattare polo prevenzione incendi Eur al n° 065913183).

Si restituisce la documentazione pervenuta in allegato

Dipartimento Provinciale Vigili del Fuoco Polizia Provinciale Roma e Brindisiana Via della Chimica, 20 - 00144 Roma - Tel. 06/5913183
- 5 SET. 2007
PROT. N. CF. <u>18960</u>



3d08100
6104
ez



giorn -

ALL. 10



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE
Ufficio Piani e Programmi

00185 Roma. 23 LUG. 2007
Via Bachelet 12
tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

Prot. 2573/c

COMUNE DI ROMA DISTR. VI Politiche della Pianificazione Urbanistica e del Territorio
- 7 AGO. 2007
PROT. N. QF <u>18107</u>

Comune di Roma
Dip. VI - U.O. 2
Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
fax 06.5914620

Oggetto: Conferenza dei Servizi del 25/07/2007. Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Via delle Vigne.

In riferimento alla nota prot. n. 14349 del 22/06/2007 con cui si è convocata la Conferenza dei Servizi in oggetto, si comunica che l'area del presente programma di intervento urbanistico ricade nelle aree disciplinate dagli atti di pianificazione di competenza della scrivente Autorità di Bacino, nel caso in fattispecie il "P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico" redatto ai sensi del DL. 180/98, convertito con modificazioni nella legge 267/98 e successive modificazioni ed integrazioni ed approvato con D.P.C.M. del 10/11/2006, pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 33 del 09/02/2007 ed il "PSS - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce", adottato con delibera n. 104 del 31 luglio 2003 dal Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del F. Tevere, pubblicata nella G.U. del 18 novembre 2003 serie generale n. 268.

Ciò premesso, dall'esame degli elaborati progettuali pervenuti si evince che le aree interessate non ricadono direttamente fra quelle definite a rischio idrogeologico da i citati atti di pianificazione ne sono sottoposte a particolari vincoli di tutela della risorsa idrica. Non si evidenziano pertanto incompatibilità tra quanto proposto e le linee di indirizzo e le Norme Tecniche di Attuazione degli atti di pianificazione di competenza.

Si segnala la presenza di un corso d'acqua nella parte nord del comprensorio; ancorché dagli elaborati progettuali la zona sia destinata a verde pubblico, si rammenta che in caso di opere di sistemazione geomorfologica dell'area o altro, non andrà ridotta in alcun caso la attuale sezione di deflusso del corso d'acqua e lo stesso non dovrà essere né deviato né intubato. Ad ogni buon fine si rende noto che le sopra citate Norme Tecniche, come d'altro canto tutti elaborati degli atti di pianificazione redatti, sono disponibili sul sito della Autorità di Bacino del Fiume Tevere all'indirizzo <http://www.abtevere.it>

IL DIRIGENTE
(ing. Carlo Ferranti)
[Signature]
30/07/07
009
E



ALL. 11



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. 37678 del 27/06/2007
Rif.to nota n. 14349 del 22/06/2007

AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
25 LUG 2007
PROT. N° . 1062



REGIONE LAZIO
- 6 AGO 2007
PROT. N. DI 18063

AL COMUNE DI ROMA
DIP.TO VI U.O. 9
COORDINAMENTO URBANISTICO
VIALE DEL TURISMO 30

OGGETTO: Accordo di programma concernente la compensazione edificatorio del Comprensorio E1 Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Via delle Vigne.

Con riferimento alla nota prot. n. 14349 del 22/06/2007 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 condotte e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale funzionante e recettivo il cui progetto dovrà ottenere la preventiva approvazione dell'ufficio competente
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle fognature nere con reti idriche potabili dovrà essere rispettato quanto prescritto del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) I progettisti dovranno documentare, all'atto della presentazione dei progetti edilizi dei nuovi edifici di civile abitazione, l'esistenza eventuale di edifici produttivi entro un raggio di metri 200. Eventuali speciali cautele poste in atto per evitare nocumento alla salute del vicinato dalle industrie insalubri di prima classe saranno valutate dai Servizi di Igiene Pubblica territorialmente competenti e saranno richieste da questo Servizio prima del rilascio del parere di competenza.
- 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)

Azienda USL Roma "C"
Viale dell'Arte, 68 - 00144 Roma - Tel. 06.51004862 - Fax 06.51004853

