



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/05/2011

=====

ADDI' 20/05/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCETTI	Luciano	Vice Presidente	TOLLOBREGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	KATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

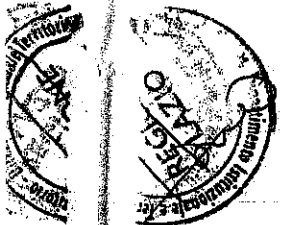
ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 232

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 dell'ex comprensorio El "Monti della Caccia" attraverso la riclocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea" nel Comune di Roma.





232 20 MAG. 2011 R

**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 dell'ex comprensorio EI "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea" nel Comune di Roma.

**LA GIUNTA REGIONALE**

Su proposta dell'Assessore Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

**PREMESSO**

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 256 del 13 ottobre 2005, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell' Accordo di Programma, ai sensi art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dell'ex comprensorio EI "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea" nel Comune di Roma.

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 l'11 febbraio 2010;

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

Che con nota prot. n.935 del 19.01.2011 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, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni e condizioni" il cui schema è parte integrante del presente atto;

Della Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 256 del 13 ottobre 2005;

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

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

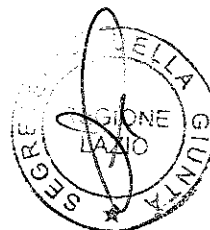
Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

Della Determinazione conclusiva n.272 del 20 Aprile 2010 della Dirigente della U.O Programmazione degli interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma di chiusura della Conferenza di Servizi;

**RITENUTO**

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

**VISTO**



232 20 MAG. 2011 R

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 del 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 Ibis L.R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure".

L'art.62, c. 4 e c. 6 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 dell'art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni e condizioni", relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dell'ex comprensorio EI "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea" nel Comune di Roma.



Accordo di  
Programma



Allegato A

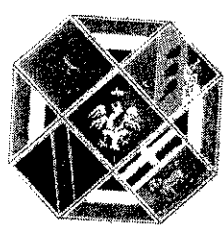
IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

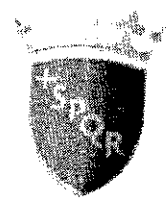
ROMA 25 MAG. 2011



ALLEG. alla DELIB. N. 232 R  
DEL 20 MAG. 2011



**REGIONE LAZIO**



**ROMA CAPITALE**

### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

ai sensi art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dell'ex comprensorio EI "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea" 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 Monti della Caccia, la destinazione a sottozona EI (zona di espansione con piani comprensoriali unitari);

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

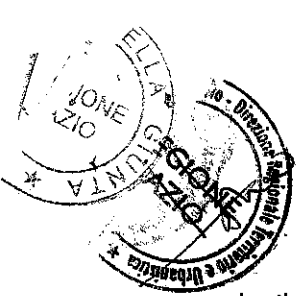
che con apposite tabelle sono state individuate le aree oggetto di compensazione;

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

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 811 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 l'ex comprensorio El Monti della Caccia risulta ricompreso all'interno del Perimetro del Parco di Decima Trigatoria istituito con L.R. n. 29 del 6 Ottobre 1997;

che la Immobiliare Civile Costruzioni Alesca S.r.l. è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio di "El-Monti della Caccia", destinate secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a sottozona H2;

che la Società Boccea Imprese Riunite a r.l. è proprietaria delle aree di "Boccea", destinate secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a zona HI Agro Romano;

che la Società Boccea Imprese Riunite a r.l. ha manifestato l'interesse ad accogliere il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalle aree ricomprese nel comprensorio El-Monti della Caccia, presentando congiuntamente alla Immobiliare Civile Costruzioni Alesca S.r.l. una proposta in variante al P.R.G.;

che, il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 256 del 13 ottobre 2005, ha:

- formulato, ai sensi dell'art. 24 Statuto Comunale gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio El Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Boccea", esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale;
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Monti della Caccia da sottozona H2 a zona in corso di convenzione (Parco Pubblico in Cessione);
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Boccea" da zona HI Agro Romano a zona in corso di convenzione.

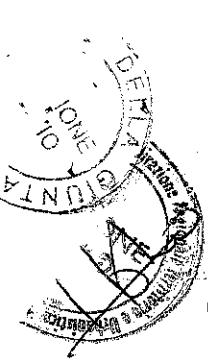
che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal 9 Agosto 2006 è stato, a norma di legge depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 256 del 13 ottobre 2005;

che durante detto periodo e nei quindici giorni successivi è pervenuta una osservazione al Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea", osservazione n. 14538 del 12 Settembre 2006;

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. n. 18687 del 09/09/2006 una pre-conferenza di servizi tenutasi il 29 novembre 2006;

*MLO*

che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, la U.O. n.4 del Dipartimento VI del Comune di Roma con nota prot. n.13553 del 19 giugno 2008, ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della prima seduta della Conferenza di Servizi svoltasi in data 8 luglio 2008;



Che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ASL - Roma C Servizio XI Interzonale P.A.A.P.: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot.n. 952 del 07.07.2008;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma: Richiesta di indagini preventive effettuata con nota prot. n. 19858 dell'08.07.2008;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma: Parere non contrario con condizioni reso con nota prot. n.28998 del 15.10.2008;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: Parere di compatibilità rilasciato con nota prot. n. 2753/C del 01.08.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S - Area difesa del suolo 05 : parere favorevole con prescrizioni, rilasciato con nota prot. n. 176350 fasc.6939 del 08.10.2008;

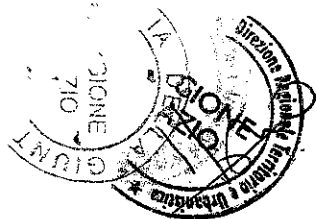
che nella medesima seduta della Conferenza di Servizi, è stata controdedotta l'osservazione prot.n. 14538/06 come riportata a verbale:

*“Per quanto riguarda l'osservazione presentata il 12.9.06 prot. n. 14538 dalla Soc. Fondiaria Romana e dalla Soc. Progetto Immobiliare, si fa presente che, per quanto riguarda il contenuto tecnico la stessa non risulta pertinente ed esula dalle competenze tecnico/urbanistiche. Pertanto, qualora in sede civilistica (competente) la sentenza determini l'accoglimento del ricorso, l'Amministrazione ne prenderà atto.”*

che con nota prot. n° 1282 del 26 gennaio 2009 il Comune di Roma- Dipartimento VI – U.O. n° 4 Compensazioni edificatorie e Partecipazione, ha convocato la seconda seduta della Conferenza di Servizi tenutasi in data 19 febbraio 2009;

che sono stati acquisiti i sottoelencati pareri:

- <sup>42</sup> ASLRmc Servizio XI Interzonale P.A.A.P. – prot. 242 del 17/02/2009 – parere favorevole con condizioni;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi - prot. n.1006/C del 25/03/2009 – parere di compatibilità con prescrizioni;
- Ministero Beni Archeologici di Roma – prot. 3815 del 11/02/2009 – Conferma del parere già reso con nota prot.n. 28998 del 15.10.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli- Area 2S/25- Valutazione Impatto Ambientale: prot. n.159517 del 14/08/2009 Esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni;
- Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S - Area difesa del suolo 05 – prot. n. 88562 fasc. 6939 del 14/05/2009 parere favorevole con prescrizioni;



- Comune di Roma - Dipartimento VI - U.O.n.5 Attuazione Piano Regolatore - Determinazione Dirigenziale n. 262 del 17/04/2009 di Attestazione di Inesistenza gravame Usi Civici;
- Regione Lazio Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali prot. n. 239883 del 18/11/2009 – Parere favorevole con prescrizioni.

Che a seguito delle prescrizioni contenute nel parere dell'Area regionale Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, il Comune di Roma Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio con nota prot. n. 23632 del 18.12.09 ha trasmesso a tutti gli enti coinvolti nel procedimento gli elaborati progettuali adeguati alle suddette prescrizioni;

che, con nota prot. n. 268855/09 del 15.1.2010, la Regione Lazio, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, a seguito della trasmissione dei suddetti elaborati progettuali, ha richiesto ulteriori chiarimenti;

che, con nota prot. 1104 del 21 gennaio 2010, il Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio ha chiarito quanto richiesto;

che, con nota prot. 2197 del 3 febbraio 2010, il Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, in merito all'osservazione ancorchè pervenuta fuori termine, ha comunicato alla Fondiaria Romana S.r.l. ed alla Progetto Immobiliare S.r.l. le controdeduzioni formulate nella seduta della Conferenza di Servizi dell'8 luglio 2008;

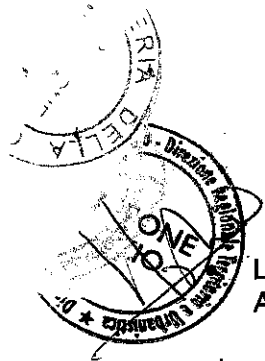
che, con nota prot. n. 2222 del 3.02.2010, il Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, vista anche la nota prot. n. 4040 del 27/01/2010 della Regione Lazio – Direzione Territorio ed Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi, ha proceduto, al fine di assentire gli elaborati progettuali trasmessi con nota 23632/09, alla convocazione della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi, svoltasi l'11.02.2010;

che sono stati acquisiti e /o confermati i sotto elencati pareri:

- Azienda USL Roma C Servizio XI Interzonale P.A.A.P. :prot. n. 186 del 08/02/2010,- Conferma del parere favorevole con prescrizioni già trasmesso con nota prot.n.2018 del 28.12.09;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi : prot. n. 768 del 24/02/2010 - parere di compatibilità con prescrizioni;

che in data 19 aprile 2010, con nota prot. n. 8255, la Società proponente Boccea Imprese Riunite S.r.l. ha comunicato quanto segue:

- Con atto di scissione del Notaio Guido Gilardoni del 18.02.2010, repertorio 33858 raccolta 13303, registrato a Roma il 26.02.2010 n.6803 Serie IT, la Soc. Boccea Imprese Riunite S.r.l. ha trasferito l'area sulla quale è prevista la realizzazione del Programma in oggetto alla Boccea Immobiliare S.r.l., con sede in Roma Via Cardinal Pacca,19 – C.F. e P. IVA 10854191003, legale rappresentante Cristiano Di Mario;



La Soc. Boccea Immobiliare S.r.l., che sottoscrive la nota su indicata prot. n. 8255 del 19 Aprile 2010, sostituirà negli impegni e negli obblighi la Boccea Imprese Riunite S.r.l.

che, con nota prot. n. 8256 del 19 aprile 2010, la Soc. Boccea Immobiliare S.r.l. ha comunicato formalmente all'Amministrazione Comunale di ritenere pienamente corrispondente ai suoi interessi l'approvazione di Trasformazione Urbanistica come definito dalla Delibera di C.C. n. 256 /2005 e dalla successiva Conferenza di Servizi e confermato la espressa volontà di accettare il contenuto del Programma e gli impegni assunti nella delibera citata;

che, con Determinazione Dirigenziale n. 272 del 20 aprile 2010, il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio –U.O Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, **AA** ha dichiarato conclusa favorevolmente la Conferenza di Servizi;

che, con nota prot. n. 935 del 19 gennaio 2011, Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi, la documentazione per il proseguimento dell'iter finalizzato all'Accordo di Programma;

che, con nota prot. n. 2040 del 03 febbraio 2011, Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi, la dichiarazione a firma dell'Arch. Maurizio Cicchetti in qualità di progettista del Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto, che l'area interessata dal suddetto programma non è ricompresa nell'ambito di applicazione della D.G.R.L. 16 giugno 2009 n.445;

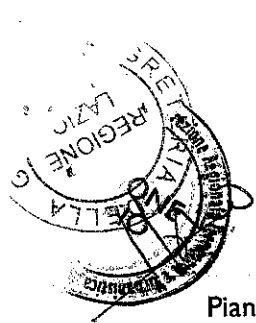
che, con nota prot. n. 23163 del 21 febbraio 2011, l'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi della Regione Lazio ha richiesto all'U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, chiarimenti circa il mancato coinvolgimento dell'ente gestore dell'elettrodotto nel procedimento della conferenza di servizi;

che, con nota prot. n. 3552 del 22 febbraio 2011, la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha comunicato all'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi, che l'elettrodotto è di proprietà di Acea Distribuzione Spa.

La U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha pertanto attestato che l'Acea, nel prendere atto dell'assetto urbanistico del programma denominato Boccea ha, altresì, dichiarato: *"Il nuovo programma urbanistico si sviluppa in vicinanza di una linea elettrica ad alta tensione di ACEA Distribuzione Spa. Il progetto edilizio, pertanto, dovrà rispondere alle prescrizioni di cui alla L. 36/2001, al D.P.C.M. 8.7.2003 e al Decreto 28.5.2008 del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare"* rimandando, di fatto, al momento della redazione dei progetti edilizi la rispondenza alla normativa vigente;

## 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.256/2005 individuandolo come Ambiti a



Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art.62 co. 1 N.T.A del P.R.G., e classifica le aree dei comprensori Monti della Caccia 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.

### **PRESO ATTO**

che in data 28 dicembre 2010 con prot. n. 26505<sup>AAQ</sup> è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, l'Atto d'Obbligo stipulato in data 10 dicembre 2010 a rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni repertorio n. 35707, raccolta n.13853 registrato a Roma il 21 Dicembre 2010 al n. 38197 serie I/T con cui i proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma di trasformazione Urbanistica in esame, si impegnano formalmente a cedere sia le aree costituenti parte del comprensorio Monti della Caccia a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Boccea" 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 Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana con nota prot. n. 935 del 19.01.2011 ha comunicato all' Area regionale Legislativo, Contenzioso e Conferenze di servizi la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 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"*.

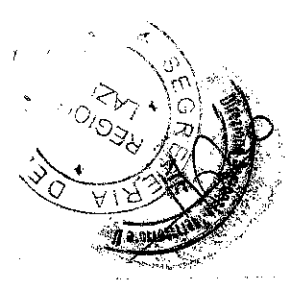
Tutto ciò premesso, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. e Roma Capitale rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

### **ARTICOLO I**

*(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 Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree "Boccea" quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi dell' 11 febbraio 2010, di seguito elencati:

- All. A1 Estratto P.R.G. vigente - Area in cessione-Monti della Caccia
- All. A1A Estratto di P.R.G. vigente
- All. A2 Variante di P.R.G. - Area in cessione - Monti della Caccia



All. A2A	Estratto Variante di P.R.G.
All. A3	Estratto P.R.G. adottato – Area in cessione- Monti della Caccia
All. A3A	Estratto di P.R.G. adottato
All. A7	Relazione Tecnica Illustrativa
All. A8	Norme Tecniche di Attuazione
All. A9	Relazione di Previsione di massima delle spese
All. A10	Relazione geologico geomorfologica
All. A11	Relazione dell'indagine di Tipo Vegetazionale
All. A12	Relazione dell'Impatto Acustico
All. A13	Relazione di Verifica di Impatto Ambientale
All. A14	Disciplinare Generale
All. B1	Planimetria catastale ed elenco delle proprietà Area in cessione Monti della Caccia
All. B2	Planimetria catastale e proprietà
All. B3	Certificati catastali
All. C1	Inquadramento infrastrutturale
All. C2	Verifica Trasportistica
All. C3	Rete viaria e parcheggi
All. C4	Stato di fatto
All. D1	Zonizzazione su base catastale
All. E	Verde e servizi pubblici
All. F	Superfici private
All. G	Planovolumetrico esecutivo
All. G Bis	Planovolumetrico con sistemazione del verde
All. G Ter	Planovolumetrico con mitigazioni
All. H	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
All. SIP	Studio d'inserimento Paesistico

## **ARTICOLO 2**

*(Varianti)*

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

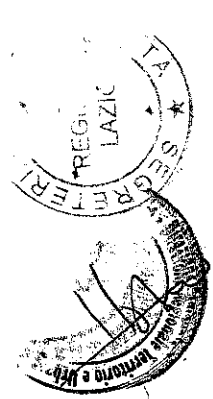
Nel caso di varianti sostanziali al Programma di Trasformazione Urbanistica che non rientrino fra quelle sopra indicate, le stesse saranno oggetto di ulteriore Delibera dell'Assemblea Capitolina e di un successivo Accordo di programma.

## **ARTICOLO 3**

*(Prescrizioni e condizioni)*

A) La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, rilegati in un unico fascicolo denominato "Allegato A - Pareri resi con prescrizioni e condizioni", che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 7 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:

- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi : prot. n. 768 del 24/02/2010;(All.1)



- Ministero Beni Archeologici di Roma – prot. 3815 del 11/02/2009 - nota prot.n. 28998 del 15.10.2008; (All.2 )
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli- Area 2S/25-Valutazione Impatto Ambientale: prot.n.159517 del 14/08/2009; (All.3 )
  - Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli 2S - Area difesa del suolo 05 – prot.n. 88562 fasc. 6939 del 14/05/2009; (All.4 )
  - Comune di Roma - Dipartimento VI - U.O. n.5 Attuazione Piano Regolatore - Determinazione Dirigenziale n. 262 del 17/04/2009 di Attestazione di Inesistenza gravame Usi Civici; (All.5 )
  - Regione Lazio Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali prot. 239883 del 18/11/2009; (All.6 )
  - Azienda USL Roma C Servizio XI Interzonale P.A.A.P.: nota prot.n.2018 del 28.12.09; (All.7 )
- B) Qualora l'area di intervento ricada nell'ambito di applicazione di cui alla della Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009) l'amministrazione comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovrà obbligatoriamente acquisire il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della citata deliberazione.
- C) La realizzazione delle opere pubbliche, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà avvenire preventivamente o contestualmente all'esecuzione delle opere private secondo le modalità contenute nella convenzione urbanistica di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 84 del 01.10.2009. La violazione delle condizioni sopra previste comporterà la decadenza del presente accordo.
- D) Prima del rilascio dei permessi di costruire dovrà essere acquisito il parere di Acea Distribuzione Spa;

#### **ARTICOLO 4**

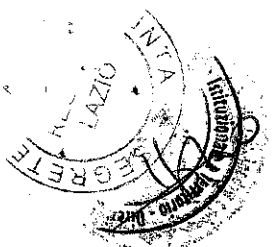
*(Condizioni di efficacia)*

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionato alla effettiva e formale cessione in proprietà, a titolo gratuito al Comune di Roma, da parte dei proprietari proponenti, delle aree aventi destinazione pubblica secondo il Programma di Trasformazione Urbanistica ed alla stipula della convenzione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 01 ottobre 2009, preceduta da Atto d'Obbligo stipulato in data 10 Dicembre 2010 a Rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni rep. n. 35707/13853, registrato il 21 dicembre 2010 al n. 38197 serie I/T, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Comunale; Il presente Accordo di Programma è da ritenersi decaduto se gli obblighi previsti verranno disattesi dal soggetto proponente.

#### **ARTICOLO 5**

*(Vincoli preordinati all'esproprio)*

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



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

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

#### **ARTICOLO 6**

*(Collegio di vigilanza)*

La vigilanza e il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma saranno svolti da un Collegio di vigilanza costituito ai sensi del comma 7 dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e composto dai rappresentanti degli Enti firmatari.

#### **ARTICOLO 7**

*(Approvazione e Pubblicazione)*

Il presente atto sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato, unitamente ai pareri elencati all'art. 2 Punto A, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Roma Capitale: il Sindaco

Regione Lazio: la Presidente

Roma, li



**ALLEGATO A - "pareri resi con prescrizioni e condizioni"**



ALL. 1

COMUNE DI ROMA Municipalità della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
28 FEB. 2010
PROT. N. 0000763

24 FEB. 2010

AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE  
Ufficio Piani e Programmi

00185 Roma,  
Via Bachelet 12  
tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

Autorità di Bacino del Fiume Tevere  
N. Prot.: 0000763  
data: 24-02-2010



Comune di Roma  
Dip. VI - Politiche della Programmazione e  
Pianificazione del Territorio  
U.O. 4 - Compensazioni Edificatorie  
e Partecipazione  
Piazzale Kennedy, 15 - 00144 Roma

e p.c. alla Provincia di Roma  
Servizio 2 "Tutela delle Acque, Suolo e Risorse Idriche"  
Via Tiburtina 691 - 00159 Roma  
fax 06.67663112

Oggetto: Programma Urbanistico Boccea, in Comune di Roma.

In riferimento alla nota prot. n. 23632 del 18/12/2009 del Comune di Roma con cui si sono inviati gli elaborati progettuali in seguito al parere della Regione Lazio - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma, così come modificati a seguito delle prescrizioni poste in Conferenza dei Servizi, si comunica che le aree interessate sono disciplinate dal "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, ed dal "PS5 - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce", approvato con DPCM del 03/03/2009.

La zona del presente Programma Urbanistico non risulta essere interessata da aree perimetrato come a rischio idrogeologico. Si evidenzia tuttavia la possibile interferenza del Programma Urbanistico con il "Corridoio ambientale del Fosso della Maglianella", così come definito dalle N.T.A. del P.S.5 citato agli artt. 14, 15, 16, 17 e 18 delle NTA del PS5, che ad ogni buon fine si riportano qui di seguito:

#### ASSETTO E LINEE DI INDIRIZZO PER I CORRIDOI AMBIENTALI

##### Art. 14 Definizione dei corridoi ambientali

1. I corridoi ambientali, individuati nella Tav. P2 Bi, costituiscono la struttura idrogeologico-ambientale di connessione del bacino idrografico del PS.5 con gli acquiferi e rappresentano la principale riserva di naturalità.

##### Art. 15 Tutela dei caratteri di naturalità

1. Gli Enti competenti, in materia di parchi e di riserve naturali, SIC e ZPS tutelano i corridoi ambientali nell'ambito del sistema delle aree protette.

2. La Regione, l'A.R.P., la Provincia e gli Enti gestori dei parchi e delle aree protette nelle attività di pianificazione e gestione si attengono alle seguenti finalità:

- ricostituzione, senza soluzione di continuità, del corridoio naturale;

ING. ASSOSTANNO  
26-2-10  
Qu

realizzazione di una rete di micro-zone umide con il fine di garantire la biodiversità delle specie animali e vegetali;

- realizzazione di interventi per la fitodepurazione;
- limitazione della portata di scarico delle acque depurate rispetto al deflusso di base;
- realizzazione di interventi per il recupero della continuità ecologica interrotta da sistemazioni idrauliche che abbiano alterato le caratteristiche del fondo e delle sponde;
- interventi volti ad aumentare la quantità di ossigeno disciolto nelle acque fluenti.

3. Gli Enti di cui al precedente comma 2 prevedono, nelle zone di confluenza tra i corridoi ambientali ed i corridoi fluviali del Tevere e dell'Aniene, rappresentate rispettivamente nelle Tavv. P3 Cf e P4 Cf, opportune sistemazioni mediante la realizzazione di sistemi di zone umide. Tali sistemi sono costituiti da una serie di bacini di piccole dimensioni disposti a quote diverse, collegati da canali in terreno naturale di ridotta pendenza, in cui vengono piantumate idonee specie vegetali, secondo le modalità previste nelle aree protette, onde evitare inquinamenti genetici anche al fine di tutelare la funzione riproduttiva delle specie ittiche locali e di sviluppare la funzione di fitodepurazione dei composti dell'azoto presenti nelle acque reflue.

4. Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzati secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica, sia osservando i principi di ricostituzione naturale della vegetazione.

5. Fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione ed alla effettiva realizzazione degli interventi previsti al comma precedente, all'interno di una fascia di 150 ml. in destra e sinistra idrografica, misurata a partire dal ciglio di sponda o dal piede dell'argine, sono vietate le seguenti attività:

- riempimento dei piccoli bacini naturali e manomissione della loro vegetazione riparia ed igrofila;
- ripopolamento ittico con specie alloctone;
- ricerca di acque sotterranee;
- realizzazione di opere che riducano la superficie permeabile;
- taglio della vegetazione ripariale se non finalizzata a garantire il buon regime delle acque sulla base delle linee guida di cui all'allegato C delle presenti norme e delle disposizioni del DGR del Lazio n. 4340/96.

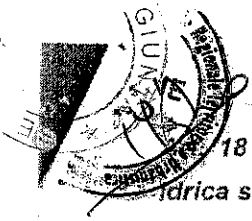
#### **Art. 16 Attraversamenti dei corridoi ambientali**

1. Al fine di tutelare la continuità ecologica dei corridoi ambientali, le infrastrutture viarie e ferroviarie che comportano l'attraversamento lungo una direzione trasversale all'andamento del corridoio, devono essere realizzate su pile. La superficie di suolo, sottratta al corridoio ambientale dalla realizzazione delle infrastrutture comunque interferenti e misurata considerando la proiezione a terra delle stesse, deve essere compensata, a cura del soggetto competente alla realizzazione dell'opera, mediante la realizzazione di "isole di naturalità", effettuate previo studio naturalistico specifico, all'interno del corridoio ambientale, di superficie almeno tre volte superiore a quella sottratta, all'interno del corridoio ambientale

#### **Art. 17 Attività di monitoraggio**

1. Entro 12 mesi dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e nel B.U.R. della Regione Lazio dell'approvazione del P.S.5, l'ARPA Lazio definisce una rete di osservazione e misura di tutti i parametri necessari alla costruzione dell'indice di funzionalità fluviale, così come definito nel manuale "I.F.F indice di funzionalità fluviale" predisposto dall'APAT.

2. I risultati delle campagne di rilevamento di cui al comma precedente costituiscono le condizioni di riferimento per la valutazione di qualsiasi intervento ricadente nel corridoio ambientale, detti risultati costituiscono altresì il riferimento per gli interventi pubblici o di interesse pubblico, da valutarsi in sede di Conferenza di servizi.



**18 Disposizioni relative al regime autorizzatorio e concessorio dell'utilizzazione della risorsa idrica superficiale**

1. Nei terreni esterni al territorio dei consorzi irrigui o di bonifica, gli usi irrigui devono essere soddisfatti nei modi e nelle forme previste dal comma 2 dell'art. 17 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775 così modificato dal comma 4 dell'art. 96 del d.lgs. 3 aprile 2006 n. 152. I volumi di accumulo sono rapportati al fabbisogno idrico in funzione dei tipi di colture praticate anche a rotazione, dei relativi consumi medi e dei metodi di irrigazione adottati, in misura tale da non richiedere derivazione ad acqua fluente nel periodo compreso tra il 1° maggio ed il 30 settembre di ogni anno.

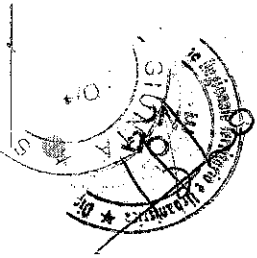
2. In caso di più utilizzazioni idriche ad uso irriguo gravanti sullo stesso corpo idrico, gli Enti competenti applicano le disposizioni di cui al Capo II del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 ed il volume corrispondente alla portata di minimo vitale è ripartito in ragione del volume annuo assegnato alle singole utilizzazioni.

3. In caso di più utilizzazioni anche diverse da quelle irrigue, che gravano sullo stesso corpo idrico e che complessivamente restituiscono un volume inferiore all'80% di quello derivato, si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 con obbligo di riparto del volume corrispondente alla portata del minimo vitale in misura inversamente proporzionale al volume restituito.

Per quanto sopra, la presente compensazione urbanistica appare in linea generale compatibile con gli atti di pianificazione di competenza con la prescrizione che venga se del caso modificata al fine di rispettare la tutela del corridoio ambientale del Fosso della Maglianella, così come descritta dagli articoli citati.

In allegato si trasmette uno stralcio cartografico riportante il corridoio ambientale, desunto dalle tavole di piano del P.S.5, disponibili sul sito istituzionale della Autorità di bacino all'indirizzo <http://www.abtevere.it>.

IL DIRIGENTE  
(ing. Carlo Ferranti)



DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
17 FEB. 2009
PROT. N. QF <u>2821</u>

**ALL. 2**

**Ministero**  
**per i Beni e le Attività Culturali**  
*Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici*  
 di ROMA

Roma, **11 FEB. 2009**  
 ROMA Dip. VI  
 Politiche della programmazione e  
 pianificazione del territorio U. O. 4  
 Compens. edificatori e partec.  
 Piazza Kennedy n. 15  
 00100 Roma

Prot. N. 3815 ..... Allegati.....

Risposta al Foglio del .....  
 Div. .... Sez. .... N. ....

**OGGETTO:** Roma Mun XVIII- Programma urbanistico Boccea Print di cui alla  
 deliberaerazione di C.C. n. 256/05, in esame nella conferenza dei servizi dell' 8-7-08. Prog.  
 prot. n. 1210/2009

In riferimento all'oggetto, dal momento che le nuove variazioni progettuali non modificano  
 in sostanza il piano dell'opera, questo Ufficio, per quanto di stretta competenza, conferma  
 quanto espresso nella nota prot. 28998 del 15/X/08. \*  
 Si ribadisce tuttavia che contestualmente ai lavori di costruzione venga effettuata la  
 sorveglianza archeologica per qualsiasi intervento di scavo nel sottosuolo.

Il Funzionario Responsabile  
 Dott.ssa Mirella Serlorenzi

17/2  
 ARCHA. REBE  
 [Handwritten initials]



Ministero

per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di

ROMA

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del territorio U.O. 4
23 OTT. 2008
PROT. N. QF <u>22092</u>

Roma, 15/10/08

BOCCEA IMPRESE RIUNITE S.R.L.  
Via Cardinal Pacca n. 19  
00165 Roma

PROVINCIA DI ROMA  
Dipart. VI Politiche della Progr. e Pianif.  
U.O. n. 4 Compensazione edificatoria  
Piazzale Kennedy - Roma  
Fax 06 67106401

Prot. N. 28998 Allegati.....

Risposta al Foglio del .....

Div. .... Sez. .... N. ....

**OGGETTO:** Roma Mun XVIII- Richiesta parere per rilascio Nulla Osta per compensazione edificatoria del comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di BOCCEA del C.C. n. 256/05 - progetto prot. n. 11776/08.

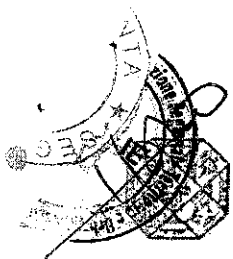
Con riferimento all'oggetto, in seguito alle esecuzioni della prima parte delle indagini preventive, questo Ufficio, per quanto di stretta competenza, esprime parere non contrario a condizione che contestualmente ai lavori di costruzione venga effettuata la sorveglianza archeologica per qualsiasi intervento di scavo nel sottosuolo e la dove dovesse rendersi necessario, trincee o saggi esplorative di approfondimento.

Resta inteso che qualsiasi eventuale ritrovamento archeologico dovrà essere immediatamente tutelato ai sensi del D. L.vo 42/04, anche eventualmente ricorrendo a modifiche sostanziali del progetto.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Dott.ssa Mirella Serlorenzi

Arch. RENZI



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

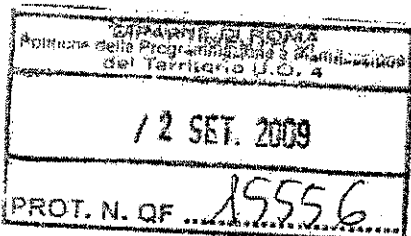
## ALL. 3

AREA 2S/25 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. N. 155517

14 AGO. 2009

Roma, li .....



Spett.le Soc.

**Boccea Imprese Riunite S.r.l.**

Via Cardinal Pacca n. 19

00167 ROMA

e p.c.:

**Al Comune di Roma**

Dipartimento VI - Politiche della

Programmazione e Pianificazione del Territorio

U.O. 4 Compensazioni Edificatorie e

Partecipazione

Piazzale Kennedy n. 15

00144 ROMA

Oggetto: Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. resa ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08 sul progetto di "Programma di intervento urbanistico denominato Boccea - Comune di Roma, Municipio XVIII, località Mazzalupo" a seguito della richiesta inoltrata dalla Società Boccea Imprese Riunite S.r.l.

**Registro elenco progetti: n. 138/2009.**

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. 152/2006, parte II, come modificato dal Decreto Legislativo n. 04/2008;

VISTO l'art. 1 comma 19 della Legge Regionale 11/08/2008, n. 14 che, in attesa della legge regionale di disciplina della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) per i procedimenti di V.A.S. e V.I.A. di competenza regionale, applica quanto previsto dalla parte II, del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche, nonché le disposizioni dei commi 20, 21, 22, 23;

VISTO l'art. 46 della L.R. n°6 del 7/6/99 che individua come l'autorità competente in materia di V.I.A. l'apposita struttura dell'Assessorato all'Ambiente;

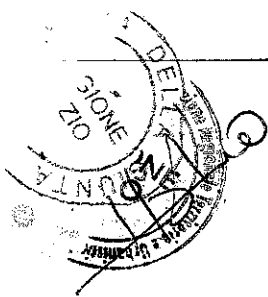
PRESO ATTO che l'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 8, lettera t, della parte II, del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008, come peraltro già accertato con nota prot. n. 37498 del 27/02/2009 da questa Autorità e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.;

PRESO ATTO che in data 15/06/09 la Società Boccea Imprese Riunite S.r.l., in qualità di proprietaria e per delega della proponente Agricola Lieta S.r.l., ha depositato presso questa Autorità

Registro elenco progetti n. 138/2009

Pag. 1/14

21/09/09



competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato V del suindicato Decreto Legislativo e contestualmente ha provveduto a pubblicare sul *B.U.R.L. n. 22* l'annuncio di avvenuto deposito;

PRESO ATTO che il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 138/2009 dell'elenco;

Esaminati gli elaborati trasmessi elencati a seguire:

- Verifica di Assoggettabilità a V.I.A.;
- Relazione illustrativa;
- Verifica trasportistica;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Relazione geologico geomorfologica;
- Tav. A1 Estratto PRG vigente;
- Tav. A1A Estratto PRG vigente;
- Tav. A2 Variante di PRG vigente;
- Tav. A2A Estratto variante di PRG;
- Tav. A3 Estratto di PRG adottato;
- Tav. A3A Estratto di PRG adottato;
- Tav. A7 Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. A8 Norme tecniche di attuazione;
- Tav. A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- Tav. A14 Disciplinare generale;
- Tav. B1 Planimetria catastale elenco proprietà;
- Tav. B2 Planimetria catastale e proprietà;
- Tav. B3 Certificati catastali;
- Tav. C1 Inquadramento infrastrutturale;
- Tav. C3 Rete viaria e parcheggi;
- Tav. C4 Stato di fatto;
- Tav. D1 Zonizzazione su base catastale;
- Tav. E Verde e servizi pubblici;
- Tav. F Superfici private;
- Tav. G Planovolumetrico esecutivo;
- Tav. Gbis Planovolumetrico con sistemazione del verde;
- Tav. Gter Planovolumetrico con mitigazioni;
- Tav. H Planimetria delle presistenze storiche e dei vincoli.

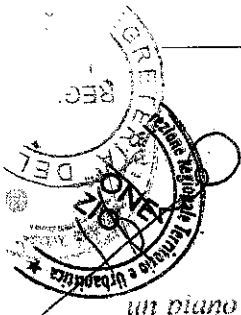
Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO INDICANTE LE DIMENSIONI DELLO STESSO.**

Il progetto in esame riguarda: la realizzazione di un Programma di intervento urbanistico.

*L'area oggetto d'intervento ha un'estensione di poco inferiore ai 7 ha, ricade nel territorio del XVIII Municipio, località Boccea-Montespaccato.*

*Il presente progetto viene assoggettato a Procedura di Verifica di assoggettabilità a V.I.A., in quanto, seguito a comunicazione del Comune di Roma - Dip.VI - è stato disposto dalla Regione Lazio - Direzione Ambiente - Area 2S/04 - Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale, con nota prot. n. 37498 del 27/02/2009, che: "il programma in oggetto, essendo un'estensione di*



un piano già autorizzato [...], come al punto 8 lettera t) del D. Lgs. 4/2008 e s.m.i., è da sottoporsi alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA".

### **L'area di intervento**

L'area di intervento ricade, in un ambito territoriale compreso tra la via di Boccea a nord, il Grande Raccordo Anulare (G.R.A.) ad ovest, via Cornelia e il contesto insediativo di Montespaccato a sud e ad est.

L'assetto orografico del terreno assume la forma di una dorsale caratterizzata da quote degradanti verso il G.R.A. e verso il nucleo insediativo Montespaccato-Torrevicchia.

L'area di intervento è posizionata in una fascia ormai urbanizzata, che si attesta al limite della borgata di Montespaccato. La borgata ebbe le prime tracce di insediamento moderno negli anni trenta, sui terreni lottizzati dal Conte Fogaccia e sugli appezzamenti del Vaticano.

Montespaccato ospita una grande quantità di popolazione proveniente dalla Campania, dall'Abruzzo e dalla Calabria. Nell'ambito urbano di Torrevecchia/Montespaccato sono insediate attività di servizio anche di certa rilevanza: centri sportivi, centro commerciale e sedi di attività terziarie.

### **Descrizione dell'intervento**

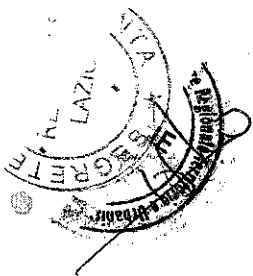
Rileva evidenziare che, in ordine al contesto di riferimento, sono riscontrabili alcune incongruenze fra la relazione di progetto e la presente relazione di Verifica, in quanto il progetto è stato posto in Delibera di Consiglio Comunale nel 2005 e nel fra tempo il contesto urbano di riferimento ha subito forti variazioni. Il numero degli abitanti insediabili secondo la D.C.C. n. 256 del 13.10.2005 risultava essere di 774 (con la previsione di 25 ab/mq), mentre dalla vigente normativa di PRG risultano essere di 516 (con la previsione di 37,5 ab/mq). [...]

In particolare è stato completato il limitrofo intervento di edilizia per le forze dell'ordine ai sensi dell'art. 18, legge 203/1991, al quale il presente è innestato per il sistema viario e del quale costituisce, se non ampliamento, una continuazione insediativa; inoltre, nelle immediate vicinanze è stato completato un articolato svincolo sul G.R.A., [...].

L'intervento urbanistico prevede la ricollocazione di parte delle volumetrie provenienti dal comprensorio ex El Monti della Caccia e ricade in un'area ricompresa nel perimetro di un PRINT con destinazione residenziale di NPRG; per essa, si ha un indice di edificabilità di 0,30 mq/mq, per una Superficie Utile Lorda totale di mq. 20.371, pari a mc. 65.187. L'intervento limitrofo completato è un complesso abitativo di circa 210.000mc complessivi. In particolare, a fronte della cessione di aree in Monti della Caccia per mq. 55.717 generanti una volumetria pari a mc. 52.151, vengono compensati, nell'area interessata dal presente intervento urbanistico, mc. 39.113; questo perché alla volumetria afferente il comprensorio Monti della Caccia, in conformità a quanto prescritto nella Delibera C.C. n. 256 del 13.10.2005, è stato attribuito un valore pari a €/mc 109,17, corrispondente al 75% del valore della volumetria in loc. Boccea. Sempre in conformità a quanto prescritto nella Delibera C.C. n. 256 del 13.10.2005, della SUL complessiva realizzabile, una porzione, pari allo 0,18 mq/mq, viene riservata alle volumetrie previste in compensazione, la rimanente porzione, pari allo 0,12 mq/mq, viene riservata al diritto edificatorio, a fronte di un contributo straordinario pari al 50% in più degli oneri ordinari da corrispondere.

Nello specifico mq. 12.223 di SUL saranno destinati alla compensazione e mq. 8.148 di SUL alla proprietà. Della SUL complessiva realizzabile, 2.648 mq. saranno destinati ad affitto a canone concordato secondo le seguenti ripartizioni: Mq. 1.833 afferenti la compensazione (mq. 12.223 x 0,15); Mq. 815 afferenti la proprietà (mq. 8.148 x 0,10). [...]

Le destinazioni d'uso previste sono per il 95% di tipo prettamente residenziale e per il 5% di tipo non residenziale (~~direzionale~~ ~~commerciale~~ ~~turistico ricettivo~~); nel comparto fondiario contraddistinto con la lettera Z2, saranno localizzati gli edifici destinati esclusivamente alla residenza, con tipologie edilizie del tipo in linea e a torre; nei comparti fondiari contraddistinti con le lettere Z1 e Z3 sono localizzati gli edifici aventi destinazione mista (residenziale - direzionale -



commerciale – turistico ricettivo).

Tutti i fabbricati previsti nel progetto urbanistico saranno composti da quattro piani fuori terra, a meno di due piani attici, con una quota di imposta rialzata di un metro sopra la quota del terreno rispetto a quella riscontrabile nella sistemazione avvenuta; leggermente ribassata nelle parti sommitali e rialzata in quelle di mezza costa.

La dislocazione dei comparti fondiari è prevista lungo un'arteria laterale di distribuzione che segue l'andamento orografico del terreno. Tale arteria avrà il suo esito in un parcheggio pubblico posto in diretta connessione con un'area destinata a verde pubblico.

Nelle aree libere dall'edificazione, all'interno dei comparti fondiari, sono previsti spazi destinati a parcheggi privati e verde condominiale/privato.

Per quanto riguarda l'integrazione dell'intervento urbanistico con la viabilità esistente, saranno previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di una rotatoria a doppia corsia di marcia, nella zona a nord dell'intervento, di collegamento con la viabilità pubblica realizzata nell'attuazione, ad oggi completata, del limitrofo intervento di edilizia per le forze dell'ordine;
- realizzazione del marciapiedi, su Via A. Maglio, lungo la parte prospiciente l'intervento di nuova attuazione;
- realizzazione di una rotatoria di adeguate dimensioni per ottimizzare l'intersezione per le vie: A. Maglio, Suor Maria Agostina e la rampa di accesso al G.R.A..

#### **Parcheggi, verde e servizi pubblici**

Nella redazione del progetto urbanistico si è tenuto conto delle aree pubbliche in conformità delle dotazioni previste nella Del. G.C. n. 333 del 19.05.2004.

Tutte le aree pubbliche sono state dimensionate in quantità superiore a quella richiesta.

I parcheggi pubblici, contraddistinti con le lettere P1 e P2, sono stati ubicati strategicamente a servizio dei vari comparti fondiari e in diretta connessione con le aree a verde pubblico V1, V2 e l'area a servizi pubblici S.

L'area a verde pubblico contraddistinta con la lettera V2 è stata posizionata in modo da costituire un'ampia zona di filtro tra il G.R.A. e il comprensorio di progetto, mentre quella contraddistinta con la lettera V1 è posizionata in modo da costituire l'ideale continuazione del parco pubblico realizzato nel limitrofo intervento urbanistico.

L'area a servizi pubblici (contraddistinta con la lettera S) è stata posizionata nella porzione di area limitrofa alla borgata esistente così da poter essere usufruita sia dai nuovi abitanti da insediare che da quelli già insediati.

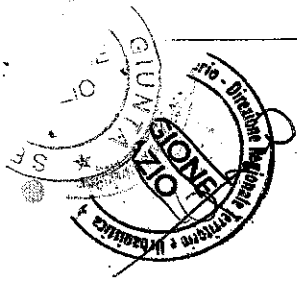
#### **Cumulo progetti**

L'area oggetto dell'intervento urbanistico ha un assetto orografico del terreno che assume la forma di una dorsale caratterizzata da quote degradanti verso il G.R.A. e verso il nucleo insediativo Montepaccato/Torrevecchia".

In virtù del suo posizionamento il comprensorio in oggetto può essere considerato come aggiunta e/o complementare dell'intervento urbanistico, realizzato ai sensi della legge n. 203 del 12.07.1991, art. 18, limitrofo già completato e urbanizzato nella sua interezza dal 2008, pur non costituendone propriamente ampliamento in quanto trattasi di interventi indipendenti proceduralmente, realizzativamente e funzionalmente, salvo parzialmente per il sistema viario, in quanto l'accesso al comprensorio in esame avverrà attraverso un'arteria di tipo locale avente origine dalla viabilità pubblica prevista nell'intervento urbanistico di cui sopra.

In termini quantitativi l'intervento ex art.18 consisteva nell'insediamento di circa 210.000 mc, maggioritariamente residenziali, evidenziando che l'intervento in procedura è di una dimensione estremamente minore, rappresentante su un complessivo di 275.000 mc insediati nel quadrante, circa il 24%.

Il comprensorio nel lato est è interessato dalla penetrazione di una strada pubblica (Via A. Maglio)



avente esito su via Suor Maria Agostina. Quest'ultima è collegata con una complanare del G.R.A. e costituisce il vero accesso all'area. La citata interconnessione del presente intervento con quello limitrofo, ex Art.18, in ordine alla viabilità, trova un suo bilanciamento nella realizzazione della rotatoria, a carico dell'intervento stesso, per l'intersezione delle citate vie A. Maglio, Suor Maria Agostina, consentendo una fluidificazione di tale intersezione ed una migliore accessibilità al/dal G.R.A.

La presenza di insediamenti consolidati o in corso di consolidamento: borgata di Montespaccato quartiere Torrevecchia e art. 18 Boccea, conferisce all'area una forte vocazione urbana, rendendone residuale ed incongruo l'utilizzo attuale quale zona agricola, peraltro degradata, e auspicabile l'intervento di completamento conseguente l'intervento proposto, con la funzione di riqualificazione della zona stessa.

Va messo in evidenza che appare rilevante il fatto che, positivamente, la sistemazione del terreno e delle parti a verde completa l'assetto del settore urbano di afferenza nelle sue relazioni con il margine morfologico del GRA, con effetti positivi sia per la qualità dell'ambiente nella zona urbana in esame, sia per la percezione che se ne può avere dalla limitrofa infrastruttura viaria.

### **Riferimenti programmatori e di pianificazione**

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

L'area di intervento ricade nel P.T.P. ambito territoriale n.15/8 – Valle del Tevere, approvato con la l.r. n. 24/98, che indica come attuare azioni di tutela attraverso la verifica della presenza e la tutela dei beni ambientali nelle loro componenti naturali, agricole e storico – archeologiche, nonché la salvaguardia delle qualità paesaggistiche del territorio in cui ricade l'area di studio.

L'area di intervento ricade nella classificazione di tutela di tipo Paesaggistico TPc/2 " ... Porzione di territorio comprendente l'altopiano di Montespaccato ... " e in tutela di tipo Orientata TO d/10 " ... Porzione di territorio comprendente la bassa valle di un influente di sinistra del fosso della Maglianella ... ".

#### **Il nuovo PTPR**

[...] L'area di intervento è in parte investita da beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del PTPR (tav. 8.2):

- Aree di interesse archeologico, con relativa fascia di rispetto (bene lineare con fascia di rispetto ml058\_0420).

I sopraccitati beni paesaggistici sono disciplinati dall'art. 9 Capo I e dall'art.41 Capo III [...]

In linea generale, pertanto, l'area di intervento ricade secondo la Tavola A – Sistemi ed Ambiti del paesaggio, in parte nel Paesaggio Agrario di Valore e in parte nel Paesaggio Agrario di Continuità, alle quali fanno riferimento le disposizioni, non prescrittive nella fattispecie, dettate dall'art. 22 e dall'art. 26 delle Norme del PTPR.

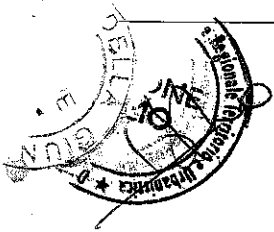
Il PTPR stabilisce infatti (art. 3 comma 2 lettera f) delle Norme) che "i criteri di valutazione per l'esame delle osservazioni comunali, preliminari alla pubblicazione del PTPR e le controdeduzioni alle medesime con i relativi stralci cartografici hanno natura prescrittiva e prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella tavola A e nelle presenti norme".

L'art.65 delle norme chiarisce più specificamente le conseguenze di questa procedura:

"art. 65(modifiche ai PTP art. 23 comma 1 della LR 24/98 )

Il PTPR indica nelle Tavole A, con un particolare soprassegno, le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR, presentate dai Comuni con deliberazione di Consiglio entro il 20 novembre 2006, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98.

L'esito delle proposte di modifica dei PTP vigenti, graficizzate nelle tavole D, è contenuto nell'Allegato 3 delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, costituito dalle schede di ciascun Comune raggruppate per ambito provinciale, contenenti la sintesi descrittiva delle



proposte, le relative controdeduzioni definitive e dagli allegati stralci cartografici nonché dai Quadri provinciali riepilogativi.

In particolare gli stralci cartografici evidenziano le parti della proposta respinte e quelle accolte o parzialmente accolte; i contenuti delle controdeduzioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi" del PTPR di cui al capo II delle presenti norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR.

I criteri di valutazione dei contributi dei comuni (allegato 2 alle proposte comunali di modifica ai PTP vigenti) contengono le indicazioni inerenti le modalità di accoglimento delle singole proposte e costituiscono, limitatamente alle aree interessate dalle proposte accolte in tutto o in parte, integrazione alle presenti norme.

Con atto n. 41 del 31 luglio 2007 il Consiglio Regionale del Lazio ha deliberato, ai sensi dell'articolo 36 comma 1ter della l.r. 24/98, la variante ai PTP vigenti per le medesime porzioni di aree con controdeduzioni accolte e parzialmente accolte delle proposte comunali".

#### **Modifiche ai P.T.P. di cui all'art. 23 comma 1 della l.r. 24/98**

La proposta n. 058091\_P113, contenuta nell'Allegato 3HB della D.C.R. n.41/07, riguarda tra le altre tutte le aree oggetto della presente.

Con la citata delibera il Consiglio regionale ha "accolto" la citata proposta "secondo quanto precisato nel punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua".

I già citati criteri chiariscono le motivazioni sui quali si è fondato il completo accoglimento della proposta per l'area oggetto di studio: "... Per le aree di interesse archeologico la trasformazione è subordinata al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all'esito di saggi preventivi, non obbligatori. Tali richieste sono state accolte ai sensi dell'articolo 13 della LR 24/98. Per le aree vincolate anche ai sensi della Parte II del DLgvo 42/04 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologica competente in relazione al recupero e alla valorizzazione dei beni. (punto 3C). ..."

Quindi l'intervento proposto risulta completamente compatibile con la pianificazione paesaggistica vigente e in salvaguardia, infatti è già stato ricevuto il parere favorevole della competente Soprintendenza [...].

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

[...] L'area non risulta ricadere in zone soggette a rischio frana, né ad altre problematiche di rischio evidenziate dal P.A.I.

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

[...] L'Area di Intervento non risulta compresa all'interno di SIC e/o ZPS., né si rilevano tali aree di interesse naturalistico a distanza cui possono rilevarsi interferenze.

#### **Parchi**

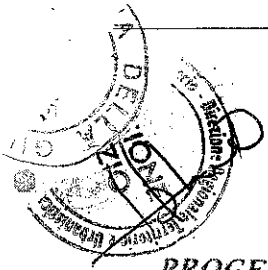
L'area di intervento non ricade in aree Parco.

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

Il Piano Regolatore del Comune di Roma è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n.33 del 19-20 marzo 2003 e approvato in data 12 febbraio 2008.

L'area ricade secondo il PRG in Città della trasformazione, passando da "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale di Programma integrato prevalentemente residenziale n.4 della Città da ristrutturare ad Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", come da Delibera di C.C. n.102 del 25/05/05.

## **LA QUALITÀ AMBIENTALE: EFFETTI ATTESI DALLA REALIZZAZIONE DEL**



## PROGETTO

### **Atmosfera**

Gli effetti sull'aria in fase di costruzione saranno determinati dal traffico indotto. In fase di esercizio gli effetti sull'aria saranno determinati dal traffico veicolare attratto/indotto. Si prevede un incremento del traffico veicolare di modesta entità, in riferimento ai flussi presenti, in prossimità dell'ambito di intervento, tale da non ritenersi significativo l'incremento di emissioni nell'atmosfera, rispetto all'attuale livello qualitativo dell'aria.

### **Suolo e sottosuolo**

L'area in esame non presenta fattori di inidoneità per quanto riguarda gli aspetti geologici specifici ad eccezione di alcune zone a discreta acclività rappresentate da alcune scarpate. In conclusione, dallo studio effettuato per la verifica della conformità geomorfologica, di cui alla D.G.R.L. n. 2649 del 18 maggio 1999 e all'art. 13 della L. n. 64/74, non sono emersi elementi e situazioni in contrasto con la normativa citata. In ogni caso prima della redazione del progetto esecutivo sarà necessario eseguire gli accertamenti geognostici e geotecnici per il dimensionamento delle opere fondali.

### **Vegetazione**

[...] In merito alle semplici formazioni vegetali presenti, identificabili in specie appartenenti alla famiglia delle graminacee e in alcuni arbusti in area di cantiere, dall'eventuale asporto non si creerà particolare impatto e comunque non superiore all'esistente; è comunque auspicabile che nelle previsioni di rinverdimento delle aree marginali l'intervento, si proceda all'inserimento di essenze vegetazionali tipiche dell'ambiente di riferimento a scopo di mitigazione degli impatti e compensativo delle superfici oggi sterili, soprattutto con l'utilizzo di specie arboree sempreverdi ed arbusti preferibilmente con bacche al posto delle solite essenze ornamentali tipiche dei percorsi stradali. Questo nell'ottica di ricreare eventuali corridoi ecologici ad oggi inesistenti, che possano essere utilizzati anche dalla microfauna e dall'avifauna che negli spostamenti potrebbe sostare nelle nuove formazioni verdi.

### **Rumore**

L'inquinamento acustico in fase di costruzione è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operatrici (movimenti di terra, autocarri, gru, ecc). Altre fonti di rumore sono il traffico dei mezzi lungo l'arteria di collegamento ed il trasporto di materiali, lo scarico ed il carico dei materiali. Negli ultimi anni sono stati elaborati, in vari paesi diversi indici che in base a fattori diversi tentano di prevedere il livello di "annoyance" (risentimento mostrato per il disturbo della privacy) manifestato dalla popolazione all'esposizione di incrementi di rumore. Nel nostro caso tuttavia, la temporaneità di questo tipo di impatto rende il disagio provocato dalle operazioni di cantiere di entità trascurabile tale da poter sostenere che non vi sono da rilevare condizioni di criticità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento acustico.

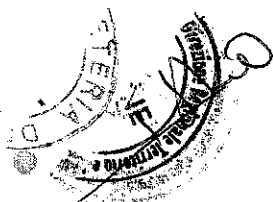
E' comunque consigliabile di pianificare le operazioni più rumorose nelle ore di minore disturbo per le zone residenziali ed eventualmente, in caso di necessità, installare delle barriere anti rumore durante le fasi di cantierizzazione di maggiore impatto acustico.

Dalla relazione sull'impatto acustico, a cura del Dott. Romeo Fusco si rileva che, in fase revisionale, l'inserimento attuale del nuovo intervento, avrà un impatto acustico poco significativo sul clima acustico attuale.

### **Il sistema della mobilità**

Dalla relazione trasportistica si riporta:

"L'intervento ipotizzato prevede la costruzione di un complesso residenziale per un totale di circa 650 nuovi abitanti da insediare, oltre che di strutture destinate al settore terziario di lieve entità. Il nuovo complesso prevede la realizzazione di un volume residenziale per un totale di circa 53.000



mc; dividendo per 3,20 m, si ottiene una superficie utile di circa 16.500 mq. Calcolando una dotazione media di 25 mq/abitante, si deduce che il numero di nuovi abitanti da insediare è di circa 650.

Il volume destinato a scopo non residenziale è complessivamente di 2.500 mc circa. Dividendo anche in questo caso per 3,20 m, si ottiene una superficie utile destinata a scopo non residenziale pari a circa 800 mq. In sede di analisi, dunque, si può trascurare il contributo, in termini di generazioni ed attrazioni, dovuto alla realizzazione di queste strutture, in quanto, essendo il complesso tale da non generare ed attrarre spostamenti da aree distanti dall'intervento, è lecito supporre che l'utenza interessata sia soltanto un'utenza locale.

Nel definire il numero totale di generati dal nuovo complesso residenziale si è considerata l'ipotesi che gli spostamenti dei residenti (spostamenti sistematici) vadano ad incidere nelle ore di punta del traffico veicolare; in particolare, l'intervallo di maggior carico risulta essere quello della mattina dalle 7:30 alle 9:30 in un giorno feriale tipo.

Ulteriore ipotesi prevede che il 100% degli abitanti insediabili si muova tutto nell'intervallo di punta della mattina.

Individuato il numero totale dei generati, al fine di determinare il numero di veicoli equivalenti dal nuovo insediamento, sono state adottate ulteriori tre ipotesi cautelative come di seguito riportato.

1. Un coefficiente di riempimento delle autovetture pari a 1,3.
2. Gli spostamenti si distribuiscono per circa il 50% nell'intervallo orario 7:30-8:30 (ora di punta nell'area d'intervento).
3. Non si è considerato il contributo del trasporto pubblico.

Il numero totale di utenti generati, per l'intervallo temporale 7:30-8:30, è di circa 250. Tali veicoli corrispondono al 50% dei circa 650 residenti (distribuiti su due ore), con la riduzione, dovuta al coefficiente di riempimento, pari a 1,3.

Lo scenario di progetto, sempre relativo all'ora di punta della mattina individuata tra le 7:30 e le 8:30, prevede la realizzazione di un complesso residenziale, con circa 650 abitanti da insediare, e terziario, per strutture di lieve entità. Tali residenti, come detto precedentemente, corrispondono, in termini di spostamenti, a circa 250 autoveicoli equivalenti/ora.

Per quel che riguarda il livello di servizio della rete, la maggior parte delle infrastrutture a ridosso dell'intervento presenta ancora un indice di criticità al di sotto della saturazione.

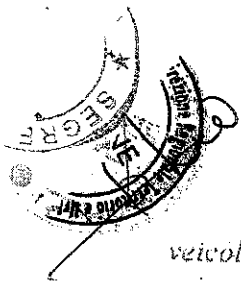
Rispetto allo stato attuale, nonostante gli interventi previsti determinino un incremento dei flussi generati/attratti dall'area di studio, l'incremento dei flussi di traffico non induce un decadimento delle condizioni di circolazione. Il livello di servizio, infatti, anche se implica un aumento dell'indice di criticità in termini assoluti, rimane sempre su livelli accettabili, senza subire variazioni eccessive.

Relativamente alla viabilità a ridosso dell'area d'intervento, passando dallo scenario attuale a quello di progetto, via di Boccea, esternamente al GRA, in direzione centro subisce un lieve decremento (-3%) rispetto ai flussi attuali, attestandosi comunque in entrambi i casi intorno ai 1.300 veicoli circa, mentre, internamente al GRA, sempre in direzione centro il decremento è più marcato (-6%), passando da 1.150 a 1.100 veicoli equivalenti/ora circa.

Su via Cornelia, in direzione Boccea, si verifica un aumento dei flussi veicolari del 25% circa, passando dagli attuali 600 agli 800 veicoli/ora: tale incremento è, in gran parte, dovuto al nuovo svincolo del GRA di progetto, Montespaccato, e non all'intervento oggetto di studio, il quale, se considerato a sé stante, avrebbe indotto un incremento di flussi veicolari di entità assai inferiore.

Su via Aurelia si assiste ad un lieve scarico dei flussi veicolari, passando da 2.950 a 2.850 veicoli/ora, con una diminuzione del 4%.

Sul GRA, tra le uscite Boccea e Montespaccato (GRA 1), la diminuzione dei flussi veicolari è dell'8%, passando dagli attuali 2.700 circa al 2.500 di progetto, mentre tra Montespaccato e Aurelia (GRA 2) si assiste invece ad un netto aumento (+10%), passando dai circa 2.700



veicoli/ora attuali (gli stessi della sezione precedente del GRA, in quanto, allo stato attuale, lo svincolo Montespaccato non è esistente) ai quasi 3.000 dello stato di progetto.

Su via di Acquafredda il flusso rimane costante, circa 700 veicoli/ora, mentre infine su via della Maglianella, anch'essa interessata direttamente dallo svincolo di progetto, si assiste ad una netta diminuzione dei flussi, passando dagli attuali 400 circa ai 100 circa dello scenario di progetto, con un decremento che si avvicina al 300%.

In conclusione si evidenzia che, malgrado siano state adottate una serie di ipotesi cautelative, l'incremento dei veicoli equivalenti, in seguito all'inserimento del nuovo complesso, non comporta un eccessivo decadimento della rete, in quanto a tale incremento non corrisponde ad un peggioramento evidente dei livelli di servizio. Inoltre, nello scenario di progetto, si assiste, in alcune sezioni, a delle evidenti diminuzioni dei flussi veicolari, derivanti dalla nuova distribuzione dei carichi in conseguenza delle variazioni apportate al grafo della rete stradale nel passaggio dallo scenario attuale allo stato di progetto.

Lo svincolo di progetto del GRA, Montespaccato, apporta un notevole contributo, in termini di flussi veicolari, all'area di intervento. Tale incremento dei flussi veicolari non è però collegato al Complesso residenziale oggetto di studio. Infatti, il potenziale di generazione/attrazione del Complesso risulta chiaramente di ridotta entità. Le infrastrutture che presentano il maggiore indice di criticità, sia nello scenario attuale che di progetto, risultano via di Boccea, anche se soltanto in alcune sezioni, il GRA e, per il solo stato di progetto, lo svincolo di Montespaccato, con un valore dell'indice prossimo alla saturazione o comunque abbastanza critico.

Occorre sottolineare, inoltre, che l'Amministrazione comunale ha in programma a breve termine l'adeguamento di via Boccea, il quale, insieme al completamento dei lavori di risistemazione dello svincolo del GRA Boccea, non potrà che apportare miglioramenti al sistema della mobilità dell'area.

E' da tener presente che lo svincolo di Montespaccato è stato realizzato, e quindi i già non rilevanti problemi sopra menzionati, allo stato attuale appaiono avvilsi da criticità.

Ne consegue che l'intervento oggetto di verifica non influisce sulla mobilità passando dallo stato attuale allo stato di progetto, lasciando inalterate le condizioni di circolazione e il livello di servizio della rete."

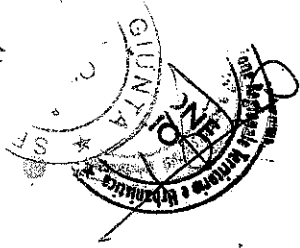
Corre la necessità di proporre qualche elemento di attualizzazione dello studio specialistico citato. Si precisa che malgrado il dato degli abitanti insediati dello studio trasportistico, redatto in fase iniziale di progetto, sia leggermente diverso da quello di progetto, anche per le ben note vicende di diverso calcolo degli abitanti insediati in riferimento alla volumetria e alla SUL, questo non ne inficia, in sostanza le conclusioni. Si può evidenziare che la quantità posta in studio è inferiore del 16% rispetto a quella risultante dal progetto, considerate le ipotesi prudenziali che, tra l'altro, non tengono conto del contributo del trasporto pubblico, si considera di poter contemplare le conclusioni della relazione trasportistica.

L'altro dato da attualizzare è il progresso dell'urbanizzazione dell'area che vede completato lo svincolo di Montespaccato ed il limitrofo intervento ex art. 18., di cui l'intervento in oggetto rappresenta un incremento di circa 25% di peso insediativo, potendosi riscontrare in loco nell'attualità, probabilmente per la vicinanza dei due svincoli prossimi sul GRA, livelli di servizio del tutto accettabili, anche nelle ore di punta, come, in buona sostanza indicato nelle conclusioni dello studio trasportistico, teso a comprendere l'attuale assetto in prospettiva.

Si rammenta che il progetto ha ottenuto parere dal dipartimento competente del Comune di Roma.

### **Paesaggio**

Attraverso lo studio dell'ambiente naturale di riferimento nonché dall'analisi della potenzialità dei terreni, l'indagine effettuata nel sito ha evidenziato l'assenza di un particolare ecosistema naturale degno di salvaguardia, a causa dell'intensa attività antropica che ne viene praticata; pertanto risulta improbabile ipotizzare un'adeguata valorizzazione naturalistica del sito allo stato attuale se non in un secondo tempo sulle superfici che rimarranno scoperte dal programma urbanistico



previsto.

Le opere in oggetto, come precedentemente specificato, risultano pienamente compatibili con la pianificazione paesistica vigente e in corso di approvazione.

Si rammenta che l'unica presenza di bene paesistico è costituita da presenza di tracciato archeologico, in merito al quale si è già espressa la competente sovrintendenza.

\*\*\*

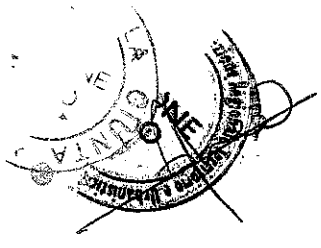
PRESO ATTO dei pareri rimessi sull'opera in argomento dalle seguenti Autorità:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, nota prot. n. 28998 del 15/10/2008;
- Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo 05, nota prot. n. 176350 del 08/10/2008, con la quale viene rimesso parere favorevole ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89. della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02;
- Comune di Roma, Dipartimento X, VII U.O. Prevenzione Inquinamento Acustico ed Atmosferico, Servizio III - Pianificazione e gestione acustica del territorio, nota prot. n. QL28891 del 29/11/2007;
- Comune di Roma, Dipartimento XII, LL.PP. e Manutenzione Urbana, U.O. n. 6 - Nuove Infrastrutture Stradali, nota prot. n. QN 5967 del 02/02/2007;

#### CONCLUSIONI

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi pubblici, nell'ambito del presente Programma di intervento urbanistico, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
  - 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 parcheggi, 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;
  - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
  - le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse.



- Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nell'elaborato "Verifica di Assoggettività a V.I.A." relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale.
- Per quanto attiene le sistemazioni a verde, considerato che:
  - La realizzazione di lottizzazioni determina una perdita ambientale a carico dell'intera collettività che deve essere compensata con analoghi interventi ambientali integrativi ed aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa;
  - La realizzazione di lottizzazioni genera degli impatti ambientali e paesistici che debbono essere opportunamente mitigati;
  - La salvaguardia del livello di benessere della collettività passa anche attraverso misure di mitigazione preventiva degli impatti;ciò premesso dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:

#### Interventi per la mitigazione dell'impatto paesistico ai margini della lottizzazione

La fascia marginale alla lottizzazione, con specifico riferimento alla parte contermina al GRA, come illustrato nell'elaborato denominato "Tav. Gbis: Planovolumetrica con sistemazione del verde", deve essere arredata a verde ai fini di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri.

Tale fascia di rispetto deve essere realizzata con specie arbustive ed arboree presenti o impiantate ex novo. Allorché nell'area in questione sussistano degli esemplari arborei, questi vanno salvaguardati e costituiscono parte della barriera. Allorché si debba ricorrere all'impianto, gli individui debbono essere impiantati con densità adeguata ed in modo che all'età della loro maturità, si abbia una struttura verticale "continua" con copresenza di individui nella fascia di altezza bassa, media ed alta.

#### Realizzazione delle aree verdi interne alla lottizzazione

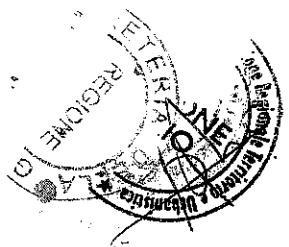
Gli spazi destinati a verde pubblico interni alla lottizzazione, dovranno essere arredati con una formazione arborea alta, disposte preferibilmente a sesto irregolare, e con una copertura così definita:

- Indice di copertura delle chiome in sede di impianto non inferiore al 30% della superficie destinata ad ospitare la formazione;
- Indice di copertura delle chiome a maturità degli individui non inferiore al 50% della superficie destinata ad ospitare la formazione.

Devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto.

Gli spazi a verde pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzati con sentieri, aree attrezzate, arredi e spazi giochi per i bambini, nonché una o più aree/piazzole destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti. Tali arredi debbono essere realizzati preferibilmente con materiali legnosi o comunque con un ciclo di vita a basso impatto ambientale, pietre naturali e locali, ecc. Se realizzati con l'impiego di materiale legnoso è da preferirsi quello proveniente da foreste certificate ovvero legname certificato Forest Stewardship Council (FSC) oppure Programme for Endorsement of Forest Certification schemes (PEFC).

Le superfici destinate ad ospitare barriere e aree verdi debbono essere sistemati con interventi che prevedano minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.



La sistemazione a verde degli spazi a margine della lottizzazione e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere e comunque secondo quanto già previsto dallo schema di convenzione del Comune di Roma - Dipartimento VI), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera lottizzazione (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).

Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati per la realizzazione della fascia e delle aree verdi debbono:

- avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
- essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali.

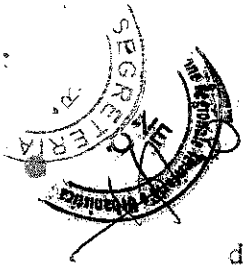
Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole - parcheggi) devono essere:

- di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
- di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
- di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
- per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
- di specie che, se a maturità producono frutti, per il loro peso e consistenza non costituiscono minaccia all'incolumità delle persone;
- di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.

Le piante delle barriere e delle aree interne debbono essere messe a dimora ad una distanza dagli edifici tale per cui lo sviluppo della chioma a maturità non costituisca pericolo per l'edificio e minaccia alla pubblica incolumità delle persone.

Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.

- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n.311/2006, e dalla legge regionale n.6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla biodilizia. Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili (almeno il 50% di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari e almeno 1kW



di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare).

Al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- soddisfacimento nei singoli edifici del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale non superiore a 70 kwh/mq anno; (si consiglia comunque un soddisfacimento non superiore a 50 kwh/mq anno);
- copertura del fabbisogno totale di energia degli spazi interni ed esterni comuni deve obbligatoriamente provenire per il 80% da fonti rinnovabili;
- tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di efficienza 1.

Sono altresì consigliati al soggetto proponente le seguenti tecnologie e metodiche di intervento ai fini del risparmio energetico: utilizzo di generatori di calore e/o della co-trigenerazione ad alta efficienza, centralizzazione dei generatori di calore con contabilizzazione individuale, installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura interna, installazione di tecnologie per il risparmio di acqua calda, controllo automatizzato comandata da sensori di luminosità dell'impianto di illuminazione negli spazi esterni ed interni di uso comune e più in generale l'uso delle migliori tecnologie disponibili per la limitazione del fabbisogno energetico dell'involucro edilizio.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni (orientamento, protezione dall'irraggiamento solare, ecc.) e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

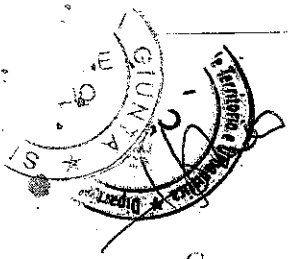
Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art.8 della legge regionale n.6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

**Il presente parere è emanato in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 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 sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato munito di specifica delega, presso l'Area V.I.A. della Direzione Regionale Ambiente e



Cooperazione tra i Popoli, sita in Roma, Via del Tintoretto n. 432, 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento da fissare con l'Istruttore.

L'Istruttore  
Geom. Roberto Cappella

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Pelone

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Luca Colosimo

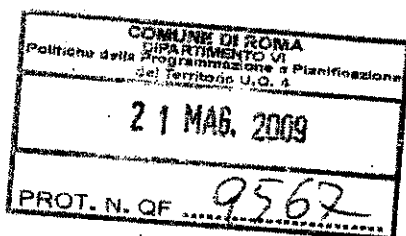
Il Direttore della Direzione Regionale  
Arch. Giovanna Bargagna

Il Direttore del Dipartimento  
Dott. Raniero De Filippis

**REGIONE LAZIO****DIPARTIMENTO TERRITORIO 2****DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI 2S****AREA DIFESA DEL SUOLO 05**Prot. N. **88562** Fascicolo **6939**

Risposta al Foglio N. 108802/2S/05 del 20/06/2008

Roma, li

**14 MAG. 2009**

→ Al Comune di Roma  
Dipartimento VI  
Politiche della Programmazione e Pianificazione sul territorio  
U.O. 4 Compensazioni edificatorie e partecipazione  
Viale del Turismo, 30  
00144 Roma

Alla Regione Lazio  
Area Decentrata di Roma - Area D2/2D/06  
Via Capitan Bavastro 108  
00154 Roma  
SEDE

Alla Regione Lazio  
Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
AREA 2B/13  
Via del Giorgione, 129  
SEDE

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Località Municipio XVIII - Boccea  
Compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di Boccea  
Parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO**

VISTA la richiesta del Comune di Roma, Prot. n. 13553 del 19/06/2008, e successivo invio di documentazione tecnica ed aggiornamento del progetto urbanistico Prot. 1282 del 26/01/2009, ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 per la < Compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di Boccea>, in località Boccea del Municipio XVIII>, che prevede l'edificazione di un nuovo comprensorio di complessivi ha 6,7903 ripartiti in mq 12.223 per compensazione e mq 8.148 alla proprietà con annessi parcheggi, verde e servizi pubblici;

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

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

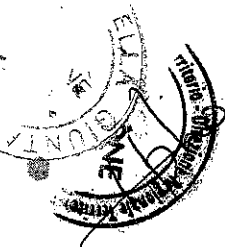
VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002;

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

VISTA la D.G.R. n. 734 del 28 settembre 2007, che conferisce al Dr. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;

VISTA la D.G.R. n. 801 del 26/10/2007 che conferisce all'Arch. Giovanna Bargagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;

29/5/09  
G. Bargagna  
app. Bargagna



VISTE le disposizioni n. B4416 del 26 novembre 2008 concernente: "Direttiva al Direttore della Direzione Regionale "Ambiente e Cooperazione tra i Popoli" per l'istituzione, conferma o modifica delle "Aree" e per l'istituzione o soppressione degli "Uffici" e n. B4492 del 28 novembre 2008 concernente: "Modifica alla disposizione n. B4416 del 26.11.2008";

VISTA la determinazione n. B4549 del 03.12.2008 concernente: "Istituzione, conferma o modifica delle "Aree" e degli "Uffici" all'interno della Direzione Regionale "Ambiente e Cooperazione tra i Popoli";

VISTO il D.P.R. 380/01 Art.89 e la legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la Legge Regionale 38/99 e la Delibera di Giunta regionale n. 2649 del 18.05.1999;

VISTA la Delibera di Giunta regionale n. 655/01;

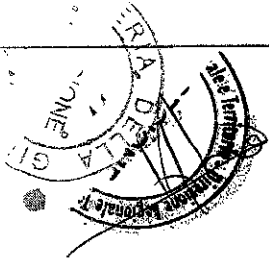
VISTA la Relazione tecnica del 07 maggio 2009 n. 6939 a firma del Geol. Alberto Orazi;

esprime

#### PARERE FAVOREVOLE

alla < Compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di Boccea >, in località Boccea - Municipio XVIII nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Indagine vegetazionale a firma dell'Agr. Piero Pieri, con particolare riferimento a quanto contenuto nel capitolo 8 "Conclusioni e prescrizioni";
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione geologico-geomorfologica" e nella "Carta dell'idoneità territoriale" ad essa allegata a firma del Geol. Leonardo Nolasco, con particolare riferimento a quanto contenuto nei capitoli "Idoneità Territoriale" e "Conclusioni";
- qualsiasi intervento edificatorio o di ristrutturazione sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;
- qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/2008 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:
  - Legge n. 64 del 02/02/1974;



- D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
- Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
- D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
- Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
- Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
- D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
- D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

*Il Dirigente dell'Area Difesa del Suolo  
Ing. Giuseppe Tanzi*





**DETERMINA**

Di attestare, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 59/95, sulla base delle risultanze della perizia del Prof. Ugo Petronio che sulle aree interessate dall'intervento urbanistico esecutivo relativo al Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea" - Programma Integrato n. 4 di cui al presente Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n° 267/2000 - non risultano gravami di usi civici.

La presente attestazione viene trasmessa all'Assessorato Regionale Usi Civili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 .

**Roma,**

**Il Direttore**  
**Ing. Giancarlo Matta**



ROMA



Comune di Roma

Dipartimento VI  
Programmazione e Pianificazione del Territorio  
Roma Capitale  
U.O. n. 5 Attuazione Piano Regolatore  
Direzioone

Roma II, aprile 2009

Riferimento: Art. 6 L.R. n. 59/1995 – Adempimenti Comunali in merito alla richiesta di parere urbanistico, come da lettera della Regione Lazio – Assessorato Agricoltura – prot. N. 403/11/F del 23.01.02 recepita dal dipartimento VI del Comune di Roma, prot. n. 1085 del 31.01.02.

**INDIVIDUAZIONE DELLE TERRE DI USO CIVICO  
PERTINENTE ALLA REDAZIONE DEL SEGUENTE STRUMENTO URBANISTICO  
ATTUATIVO**

Accordo di Programma, ex art. 34 D.Lgs.n° 267/00, concernente il Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea" relativo al Programma Integrato n. 4

Elenco delle particelle catastali interessate dal progetto relativo al Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea" Print n. 4 di cui al presente Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n° 267/2000:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Foglio n. 347            | Particelle nn. 107, 145, 149, 486p, 489, 490, 492, 494, 496, 498, 499, 614, 616, 634, 636, 637, 702, 718, 733, 736, 842, 843, 844, 845, 853p, 855p, 857p, 859; |
| Foglio n. 347 all. n 562 | Particelle nn. 633, 716, 838, 839;   |
| Foglio n. 347            | Particella n. 4601;  |

Per quanto a conoscenza di questo Ufficio tecnico ovvero allo stato degli atti e con specifico riferimento di lettura alla planimetria scala 1:50.000 – USI CIVICI all'interno del territorio Comunale di Roma, elaborazione a cura della U.O. n. 2 del VI Dipartimento, trasmissione a questa U.O. n. 5 prot. N. 4815 del 19.04.02 – si rileva e si attesta, in attinenza al succitato compendio grafico degli esiti di istruttoria demaniale operata dal Prof. Ugo Petronio, che la aree soggette agli interventi predisposti dallo strumento urbanistico di cui sopra,

NON SONO GRAVATE DA USI CIVICI

Visura per attestazione

Il Geometra  
Franco Di Pietro

Visto

Il Dirigente  
Ing. Giancarlo Matta


 REGIONE  
LAZIO

AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI DEL COMUNE DI ROMA E PROGETTI SPECIALI

Roma 18 NOV. 2009

Prot. n. 739823

COMUNE DI ROMA Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 3
19 NOV. 2009
PROT. N. QF <u>21250</u>

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

Anticipata via fax : 06.67106401

Rif. Prot. n. 108909/2008

**Oggetto:** Comune di Roma - Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica "Boccea".  
 Delibera G.C. n. 256 del 13.10.2005 di Indirizzi al Sindaco.

Con nota n° 13553 del 19 giugno 2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 20 giugno 2008 e assunta al protocollo n° 108909, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali (prot. 10817 del 22.06.2006 del Dip.VI) relativi al Programma "Boccea", convocando la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 08.07.2008.

Successivamente alla Conferenza dei Servizi del 07.07.2008, il Comune di Roma, con nota assunta da questa Direzione con prot. n. 14461 del 28.01.2009, ha convocato la seconda riunione della CdS per il giorno 19.02.2009.

Con nota prot. 176350 Fascicolo 6939 del 08.10.2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 10.02.2009 e assunta al protocollo n. 24911 del 11.02.2009, e con nota prot. 88562 Fascicolo 6939 del 14.05.2009, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 19.05.2009 e assunta al protocollo n. 95205 del 22.05.2009, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 06 ha espresso i Pareri Favorevoli ai sensi del D.P.R. 380/01 art.89 con prescrizioni al Programma "Boccea".

Con nota n° 15936 del 09.09.2009, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 09.09.2009 e assunta al protocollo n° 174160 del 10.09.2009, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso il S.I.P. Studio di Inserimento Paesistico.

Con nota n° 17953 del 06.10.2009, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 08.10.2009 e assunta al protocollo n° 198644 del 09.10.2009, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso il verbale della Conferenza di Servizi del 19.02.2009 con allegati i pareri espressi dagli Enti partecipanti.

Con nota prot. 159517 del 14.08.2009, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Valutazione Impatto Ambientale, a seguito della Verifica Ambientale, ha rilasciato il Parere di esclusione dell'intervento dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni.

Gli atti amministrativi e progettuali sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 256 del 13 ottobre 2005 con parte degli allegati:

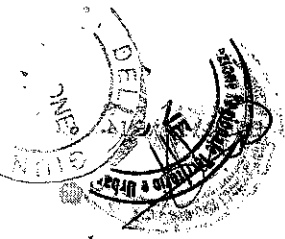
- Tav. A8 - Norme tecniche di attuazione

Assessorato Urbanistica  
 Dipartimento Territorio  
 Direzione Territorio e Urbanistica

Via Giorgione, 129  
 00147 ROMA

TEL +39.06.51698720  
 FAX +39.06.51685821  
 www.regione.lazio.it

*Handwritten notes and signatures:*  
 21/11/09  
 ...  
 ...



- Tav. D1 – Zonizzazione su base catastale
- Tav. G – Esecutivo Planovolumetrico
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 9 agosto 2006
- Osservazioni prot. n.14538 del 12.09.06
- Progetto Urbanistico (prot. 1210 del 26.01.2009 del Dip. VI);

Elaborati di Variante:

- Tav. A1 – Estratto di PRG vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A1A – Estratto di PRG vigente – Area di intervento (Boccea)
- Tav. A2 – Variante di PRG vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A2A – Estratto Variante di PRG – Area di intervento (Boccea)
- Tav. A3 – Estratto di PRG adottato – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A3A – Estratto di PRG adottato – Area di intervento (Boccea)

Elaborati di progetto urbanistico:

- Tav. A7 – Relazione tecnica illustrativa
- Tav. A8 – Norme tecniche di attuazione
- Tav. A9 – Relazione di previsione di massima delle spese
- Tav. A14 – Disciplinare generale
- Tav. B1 – Planimetria catastale elenco proprietà – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. B2 – Planimetria catastale e proprietà – Area di intervento (Boccea)
- Tav. B3 – Certificati catastali
- Tav. C1 – Inquadramento infrastrutturale
- Tav. C3 – Rete viaria e parcheggi
- Tav. C4 – Stato di fatto
- Tav. D1 – Zonizzazione su base catastale
- Tav. E – Verde e servizi pubblici
- Tav. F – Superfici private
- Tav. G – Planovolumetrico Esecutivo
- Tav. Gbis – Planovolumetrico con sistemazione del verde
- Tav. H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- Relazione Geologico Geomorfologica (prot. 11776 del 29.05.2008 del Dip. VI)
- Relazione Geologico Geomorfologica – Particolari terre armate con funzioni di barriere antirumore (prot. 11776 del 29.05.2008 del Dip. VI)
- Indagine Vegetazionale – Relazione illustrativa (prot. 11776 del 29.05.2008 del Dip. VI)
- SIP Studio di Inserimento Paesistico (prot. 15820 del 7.09.09 del Dip. VI)

Vista la Del. C.C. n. 256 del 13 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 "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di "Boccea";

Vista la Legge n. 1150/42;

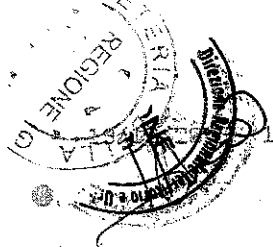
Visto il P.R.G. del Comune di Roma del 1965 approvato con D.G.R. n. 689 del 06 marzo 1979 vigente al momento della Delibera C.C. n. 318/05;

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";

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.;

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";



Vista la L.R. n. 36 del 02 luglio 1987 e s.m.i.

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

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 262 del 17.04.2009 del Dipartimento VI del Comune di Roma sulla attestazione di inesistenza gravami di usi civici ex art. 6 L.R. n. 59/95;

Visto il Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio - Area Difesa del Suolo prot. 88562 fascicolo 6939 del 14.05.2009;

Vista la Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A prot. n. 159517 del 14.08.2009 resa dall'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

**PREMESSE**

Il presente progetto prevede la compensazione edificatoria delle volumetrie localizzate nell'ambito definito "E1 Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione di parte delle stesse volumetrie nel Programma di Intervento Urbanistico "Boccea".

Con la L.R. n. 29 del 06 ottobre 1997 è stato istituito il "Parco di Decima Trigatoria", nella quale viene inserita anche l'area "E1 Monti della Caccia".

La suddetta area oggetto di compensazione che verrà ceduta al Comune di Roma si trova nella zona sud ovest del Comune di Roma, all'esterno del GRA; è accessibile dalla Via Pontina che ne delimita il lato occidentale. Il lato settentrionale corrisponde al segmento del GRA compreso tra la Via Pontina e la Via Laurentina, quello orientale corre irregolarmente lungo gli abitati di Trigatoria, e il suo confine meridionale coincide con il territorio del Comune di Pomezia. Il territorio del parco ha una estensione di 6.145 ha, con differenti destinazioni urbanistiche, tra cui E1, H1, H2 e N. Tra questi ambiti, alle aree edificabili con destinazione E1 era consentita una previsione di edificabilità pari a 3 mc/mq, da attuarsi attraverso una convenzione, con una densità territoriale pari a 200 ad/ha. La variante di "Salvaguardia", approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 426/2002, ha ridotto la densità territoriale della sottozona E1 portandola a 100 ab/ha e riducendo inoltre la superficie edificabile. Con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 856 del 10.09.2004, con cui è stata approvata la "Variante delle Certezze", la destinazione urbanistica della sottozona E1 è stata trasformata in "H2 agro romano", e la volumetria complessiva da compensare è stata fissata in mc. 583.280.

In accordo con i proprietari, la rilocalizzazione della cubatura avverrà in diverse aree, fra le quali anche l'area in oggetto, denominata "Boccea".

Con la Variante del "Piano delle Certezze" è stata approvata, per il comprensorio "Monti della Caccia" la destinazione a zona H2 Area Agricola con la previsione in compensazione della relativa cubatura per circa mc. 583.280 così come inserita nella tabella "1.1C Piano delle Certezze - Comprensori interni ai perimetri dei parchi delib., con destinaz. compatibile; del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)".

Le parti delle aree oggetto della presente compensazione ricadono all'interno di tali comprensori e pertanto ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie complessiva di mq. 55.717.

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 Boccea la destinazione di "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" (il Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 della Città da ristrutturare e per le aree di Monti della Caccia la destinazione di "Parchi istituiti").

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 e approvati da attuarsi con accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

Con la Deliberazione di C.C. n. 256 del 13 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 del comprensorio "E1 Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti

il Programma di Trasformazione Urbanistica di "Boccea" è stata prevista la compensazione di una parte della volumetria del comprensorio "E1 Monti della Caccia" prevista nella tab. 1.1C del Piano delle Certezze.

L'area di Boccea, che secondo il P.R.G. vigente al momento della delibera ha destinazione urbanistica a zona H1 agro romano, è posta nella zona nord ovest di Roma, all'interno del GRA, compresa tra Via di Boccea e Via di Suor Maria Agostina, nel territorio del XVIII Municipio. Dei 583.280 di mc afferenti all'intero comprensorio di Monti della Caccia, mc 52.150 verranno rilocalizzati nell'area suddetta che, per compensazione, diventano mc 19.995 di pari valore immobiliare dell'area di "Boccea", oltre a mc. 32.155 a disposizione della A.C.. Pertanto la stessa Delibera di C.C. n. 256/05 prevede sostanzialmente:

- la rilocalizzazione delle volumetrie relative all'ex comprensorio E1 Monti della Caccia per mc. 19.995 (pari a mq. 6.248 di SUL)
- la cessione alla A.C. di volumetrie, unitamente ai relativi sedimi fondiari, pari a mc. 32.155 (pari a mq. 10.048 di SUL);
- la realizzazione di una volumetria di mc. 13.037 (pari a mq. 4.074 di SUL) afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area facente parte del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 Boccea del Nuovo P.R.G. adottato;
- la cessione gratuita al Comune di Roma delle aree ricomprese nell'ex comprensorio E1 Monti della Caccia per una superficie di mq. 55.717;

Inoltre la DCC n. 256/05 di Indirizzi al Sindaco prevede altresì in sintesi:

- le conseguenti varianti al P.R.G. allora vigente:
  - da zona "H2" di PRG previgente a "zona in corso di convenzione" (parco pubblico in cessione) relativamente alle aree Monti della Caccia;
  - da sottozona "H1 agro romano" a "zona in corso di convenzione" per le aree di Boccea;
- in difformità alle N.T.A. del N.P.R.G., nel caso specifico, all'area oggetto della proposta viene applicato un indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq.; al proprietario dell'area viene attribuito un indice di edificabilità territoriale pari a 0,06 mq./mq.; la volumetria residua, pari ad un indice di 0,24 mq./mq. viene attribuita in parte (mc. 19.995) alla compensazione proposta; la differenza (mc. 32.155) viene ceduta, unitamente al relativo sedime fondiario, all'A.C. (punto 6);
- una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (S.U.L.) complessive del programma dovrà essere destinata ad affitto a "canone concordato" per un periodo di anni 8 ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431/98. .... (punto 7);
- in particolare per quanto riguarda le S.U.L. derivanti dalla compensazione del comprensorio Monti della Caccia, in ottemperanza alla deliberazione C.C. n. 11 del 26 gennaio 2004, la quota da destinare ad affitto a "canone concordato" per anni 8 è del 15% (punto 8);
- alla proprietà dell'area l'indice di edificabilità territoriale ad essa afferente viene raddoppiato da 0,06 mq./mq., a 0,12 mq./mq., qualora si abbia un contributo straordinario minimo del 50% in più degli oneri ordinari da corrispondere sulla relativa volumetria aggiuntiva oltre le ulteriori opere aggiuntive da concordare in fase di Conferenza dei Servizi extra parametri Bucalossi..... (punto 11);
- prevedere la realizzazione di almeno un asilo nido secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 333/04.

A seguito della pubblicazione (dal 9.08.2006 e per 15 giorni consecutivi), è stata presentata una osservazione (prot. 14538 del 12.09.2006) alla DCC n. 256/2005 di Indirizzi al Sindaco dalle Soc. Fondiaria srl e Progetto Immobiliare srl. Tale osservazione, che richiede la sospensione del riconoscimento in capo alla Immobiliare Civile Costruzioni Alesca srl dei diritti di compensazione derivanti dalla proprietà di quella parte del terreno che ricade nell'ex comprensorio E1 "Monti della Caccia" per un vizio nell'atto di compravendita, è stata illustrata e controdedotta dal Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 8.07.2008 facendo presente che, per quanto riguarda il contenuto tecnico la stessa non risulta pertinente ed esula dalle competenze tecniche/urbanistiche, essendo riferita in particolare ad un giudizio pendente presso

il T.A.R. del Lazio. L'A.C. precisa inoltre che qualora la sentenza accolga il ricorso, l'Amministrazione ne prenderà atto.

Con la Deliberazione di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il Nuovo P.R.G. che prevede nella Tavola Sistemi e Regole 1:10000 3°.09, per l'area di Boccea la destinazione di "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" e per le aree di Monti della Caccia la destinazione di "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano", mentre nella Tavola Rete Ecologica 4°.09 l'area di Boccea rientra nella componente B da definire e l'area di Monti della Caccia è interna alla componente A.

Nella Conferenza di Servizi del 8.07.2008 il Programma (progetto prot. 11776 del 29.05.08 del Dip. VI), allora in esame, è stato adeguato alle condizioni e prescrizioni della Conferenza di Servizi interna del Comune di Roma ed in particolare: sono state apportate modifiche alla viabilità interna all'Ambito e di conseguenza sono state riviste sia le aree a verde pubblico, inserendo tra l'altro un percorso ciclo-pedonale nel V2, e sia i comparti fondiari e le relative sagome di massimo inviluppo degli edifici senza modifica delle altezze. Inoltre, in coerenza con il punto 11 della Delibera CC n. 256/05, è aumentata la SUL afferente alla proprietà da mq. 4.074 a mq. 8.148. Tuttavia il Programma prevede anche la decurtazione della quota (mq. 4.074) dalla SUL afferente all'A.C. (mq. 10.048).

Nella seconda Conferenza di Servizi del 19.02.2009 il Programma (progetto prot. 1210 del 26.01.09 del Dip. VI), ha subito solo le modifiche relative ai conteggi degli abitanti riportati nella tabella dell'Allegato D1 Zonizzazione su base catastale (da ab. 774 a ab. 516) ed inoltre le altezze di alcuni edifici interni al programma sono stati aumentati di circa m. 3,00 rispetto al precedente.

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, secondo la tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 566 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, l'area risulta interessata dai seguenti beni paesaggistici:

Vincoli Ricognitivi di Legge di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs n.42/2004;

- 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;
- corsi delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D. Lgs n°42/04;

L'area è assoggettata alla disciplina del PTP 15/8 denominato "Valle del Tevere", che per tale area prevede prevalentemente una Tutela Paesistica TPc/12 e una Tutela Orientata TOd/10.

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. 15/8 "Valle del Tevere", 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° 566 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091\_P113 ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n° 41 del 31 Luglio 2007.

Il Parere della osservazione n° 058091\_P113, riportato nell'Allegato n. 3HA del P.T.P.R., recita: *"Accolta parzialmente secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del corso d'acqua (co.8 art.7 L.R. 24/98). Per la parte non vincolata confrontare con il punto 10 dei criteri"*.

Nella tavola A del PTPR l'area in oggetto è definita nel "Sistema del Paesaggio agrario" in parte come "Paesaggio agrario di valore" ed in parte nel "Paesaggio agrario di continuità" e l'intera area è riportata nelle "Proposte comunali di modifica del PTP vigenti", per la quale, come previsto dall'art. 65 delle NTA del PTPR, i contenuti delle controdeduzioni (Parere della osservazione n° 058091\_P113) prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi".

Relativamente ai beni archeologici sopra citati la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a seguito della prima parte delle indagini preventive, con nota prot. 22092 del 15.10.2008, ha espresso parere non contrario a condizioni, poi confermato con la successiva nota prot. n. 3815 del 11.02.2009.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha rilasciato il Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 con prescrizioni con note prot. n. 176350 Fascicolo 6939 del 8.10.2008 e prot. n. 88562 Fascicolo 6939 del 14.05.2009.



La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/25 Valutazione Impatto Ambientale ha rilasciato, a seguito della procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., il Parere di esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni, con prot. n. 159517 del 14.08.2009.

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

**CONSIDERAZIONI**

Per quanto riguarda il NPRG al momento della DCC n. 256/05 di Indirizzi al Sindaco adottato, si rileva che l'area oggetto dell'intervento ricadeva in zona urbanistica Programmata Integrata prevalentemente residenziale n. 4 Boccea della Città da Ristrutturare con destinazione a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

Il Nuovo P.R.G., approvato con DCC n.18/2008, ha recepito la Delibera C.C n. 256/2005 di Indirizzi al Sindaco e pertanto ha trasformato l'area interessata dal Programma di Trasformazione Urbanistica di "Boccea" da "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" di Programma Integrato della Città da ristrutturare ad "APPD - Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" della "Città da ristrutturare" sottoponendone l'attuazione all'art. 62 delle NTA del NPRG.

Il Programma allegato alla DCC n. 256/2005 ha una Superficie Territoriale di mq 67.903, l'Indice di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 65.187 (pari a mq. 20.371 di SUL) di cui mc. 19.995 (pari a mq. 6.248 di SUL) per la compensazione di parte del comprensorio Monti della Caccia, mc. 13.037 (pari a mq. 4.074 di SUL) afferenti alla proprietà dell'area di Boccea e mc. 32.155 (pari a mq. 10.048 di SUL) nella disponibilità della A.C.. La capacità insediativa risulta di 774 abitanti.

Il Programma in esame nella Conferenza di Servizi, così come modificato ha una Superficie Territoriale di mq 67.903, l'Indice di Edificabilità è pari a 0,30 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 65.187 (pari a mq. 20.371 di SUL) di cui mc. 19.995 (pari a mq. 6.248 di SUL) per la compensazione di parte del comprensorio Monti della Caccia, mc. 26.074 (pari a mq. 8.148 di SUL) afferenti alla proprietà dell'area di Boccea e mc. 19.118 (pari a mq. 5.975 di SUL) nella disponibilità della A.C.. La capacità insediativa risulta di 516 abitanti.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti previsti nel Programma di cui alla DCC n. 256/2005 è pari a 774 e 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, mentre il numero degli abitanti previsti nell'ultima versione del progetto sono 516 e sono calcolati con la Capacità insediativa di 37,5 mq./ab.

Gli standard pubblici previsti nel Programma, nonostante la riduzione degli abitanti previsti, rispettano comunque gli indici fissati 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:

Destinazione	Residenziale (abitativa)	Non residenziale (non abitativa)	Totale
- Verde pubblico	mq. 26.565	mq. 1.000	mq. 27.565
- Parcheggi pubblici	mq. 3.766	mq. 700	mq. 4.466
- Servizi pubblici	mq. 5.531		mq. 5.531
- Totale	mq. 35.862	mq. 1.700	mq. 37.562

La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella di edifici in linea o a palazzina, il commerciale ed il non residenziale sono localizzati nei comparti fornicari misti Z1 e Z3. L'intervento si inserisce con un andamento altimetrico in coerenza con l'andamento attuale del terreno che si presenta in forma dorsale.

Il complesso è accessibile da Via Boccea e da Via Suor Maria Agostina, che è direttamente collegata con la compianare del G.R.A., attraverso le viabilità pubbliche (via P.U. Angeletti e via A. Maglio) di tipo locale del limitrofo comprensorio recentemente realizzato (Programma urbanistico Boccea ai sensi dell'art. 18 legge n.203/1991). Detto complesso sorge intorno e sopra una collinetta ed è costituito da due aree separate dalla Via Antonio Maglio, una posta a valle, dove sono localizzati il servizio pubblico (asilo nido), un parcheggio pubblico ed un verde pubblico, mentre l'altra area è posta a monte e dove vi sono i comparti

fondari privati, un parcheggio pubblico ed un verde pubblico che fa da filtro con il G.R.A. e su cui sarà realizzato un percorso ciclabile ed una collina antirumore.

La soluzione progettuale, sia come distribuzione urbanistica delle funzioni residenziali e non residenziali, che per quanto riguarda la dotazione di standard e servizi, dal punto di vista urbanistico appare condivisibile con le seguenti prescrizioni:

- riportare il calcolo degli abitanti così come previsti nella Tavola D1 della DCC ed in conformità anche a quanto previsto nella D.G.C. n. 333/2004 (da 37,5 mq/ab a 25 mq/ab);
- le sezioni delle strade 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.

Inoltre si fa notare quanto già espresso nel premesso: la quota di SUL di raddoppio (mq. 4.074) afferente la proprietà dell'area, è stata, nei calcoli, deurtata dalla quota di mq. 10.048 afferenti la A.C. a questo proposito il Comune di Roma dovrà verificare se il calcolo così come descritto è coerente con la DCC n. 256/2005 di Indirizzi al Sindaco.

Per quanto riguarda la Rete Ecologica del NPRG si è riscontrato, come già definito in premessa, che la componente secondaria deve essere definita in sede di strumento attuativo. Si chiede al Comune di specificare in quale maniera si intende definire tale componente.

Relativamente ai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lettera b) ed in particolare i beni di cui alla lettera m) (aree archeologiche) dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 riportati nelle premesse, come previsto dalla L.R. n. 24/98, si applicano le modalità di tutela contenute nel Capo II art. 13 della stessa L.R. 24/98 e, come previsto anche dall'art. 9 delle NTA del PTPR adottato, le modalità di tutela di cui al Capo III art. 41 delle stesse Norme.

Dal punto di vista paesaggistico il Programma si ritiene ammissibile con la condizione posta dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma nel parere prot. 28998 del 15.10.2008.

Per quanto riguarda l'osservazione delle società Soc. Fondiaria srl e Progetto Immobiliare srl. (prot. 14538 del 12.09.2006) alla DCC n. 256/2005 di Indirizzi al Sindaco, si concorda con quanto espresso dal Dipartimento VI del Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 8.07.2008.

## ASPETTI GENERALI

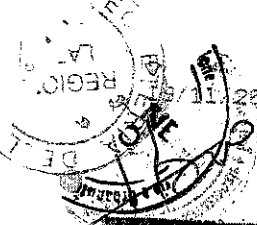
La procedura connessa ai Programmi urbanistici è l' "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000, il Consiglio comunale ha approvato gli indirizzi al Sindaco con delibere antecedenti il 21 marzo 2008, data che le NTA del N.P.R.G. fissano come termine per i programmi che vengono recepiti nel nuovo piano e che assumono la destinazione urbanistica di APPD (Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita) e sono sottoposti alla disciplina dell'art. 82.

Il suddetto articolo al comma 1 recepisce i programmi adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 84/2006 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 256/05 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.

**Tutto ciò premesso e considerato**

Il Programma di Trasformazione Urbanistica di "Boccea" è stato adottato con delibera CC n. 256/05, pertanto la destinazione urbanistica del NPRG è "APPD" (art. 62 NTA del NPRG) con tutte le conseguenze sopra esposte.

Dal punto di vista paesaggistico ed urbanistico si esprime parere favorevole, con le prescrizioni sopra riportate, al Programma urbanistico così come adottato con la DCC 256/05 (recepito dal NPRG approvato con DCC 18/2008) e adeguato al contenuto della DGC 333/04, nonché alle prescrizioni impartite dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi.

Il Programma, così come adeguato a tutto quanto espresso nel presente parere, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico vigente.

L'ISTRUTTORE  
(Geom. Massimo Ferro)

IL DIRETTORE  
(Arch. Daniele Iacovone)

IL DIRIGENTE  
(Arch. Maria Teresa Longo)



ROMA  
AZIENDA USL

SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.  
Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili  
Viale Castrense, S/D - 00182 Roma  
Tel.: 06/51006104 - 06/51006114 - Fax: 06/98012154

Prot. n. 66429 del 21/12/2009  
Rif.to nota n. QF23632 del 21/12/2009

AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
28 DIC 2009
PROT. N° . 2018



Regione Lazio

AL COMUNE DI ROMA  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E  
ATTUAZIONE URBANISTICA  
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E  
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
PIAZZA KENNEDY, 15  
00144 ROMA

**OGGETTO:** Programma urbanistico "Boccea". Progetto urbanistico prot. n. 23484 del 16/12/2009.

Con riferimento alla nota prot. n. QF23632 del 21/12/2009 di codesto Dipartimento, vista la relazione tecnica e gli elaborati trasmessi, si esprime parere favorevole dal punto di vista igienico-sanitario alle seguenti condizioni:

- 1) L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto Ministero della Salute n. 174 del 06 aprile 2004.
- 2) Le fognature per acque nere dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate ed essere collegate, senza soluzione di continuità, ad un impianto di trattamento terminale funzionante e recettivo.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle fognature nere e delle opere previste con reti idriche potabili, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) Qualora dovesse verificarsi interferenza degli insediamenti edilizi con elettrodotti, dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia di protezione della popolazione da esposizioni a campi elettrici e magnetici.
- 5) I progetti edilizi completi di relazione tecnica-illustrativa e redatti in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) dovranno essere presentati a questo Servizio per il parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.



IL DIRETTORE DELLA U.O.C.  
(Dott.ssa Martiniacci Maria delle Salette)

