



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/07/2012

=====

ADDI' 13/07/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	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: MALCOTTI - SANTINI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 349

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 rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste", nel Comune di Roma.





349 13 LUG. 2012 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 "Tor Tre Teste", 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. 318 del 13 dicembre 2005, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dell'ex comprensorio EI "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste";

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

Che in merito l'Amministrazione comunale ha convocato apposita Conferenza di Servizi conclusasi positivamente il 17 marzo 2010;

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

Che con nota prot. n. 9511 del 10.05.2011 e nota prot. n. 11016 del 24.05.2012 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. 318 del 13 dicembre 2005;
Della Deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;
Della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.19 del 13 marzo 2012;
Dei verbali e dei pareri delle sedute di Conferenza dei Servizi;
Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;
Della Determinazione conclusiva n. 255 del 13 aprile 2010 di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O Programmazione degli interventi di Trasformazione Urbana;





349 13 LUG. 2012 R

RITENUTO

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio.

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

L'Art. 34 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 1bis 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. 7 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

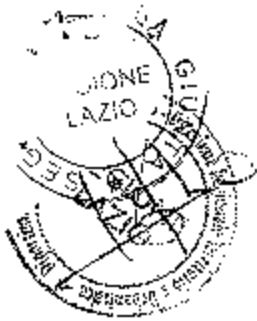
DELIBERA

Per quanto in premessa,
di approvare l'allegata 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 "Tor Tre Teste" nel Comune di Roma, parte integrante e sostanziale del presente atto.

LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 20 LUG. 2012





ALLEG. alla DELIB. N. 349 R
DEL 13 LUG. 2012.



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 "Tor Tre Teste" 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;

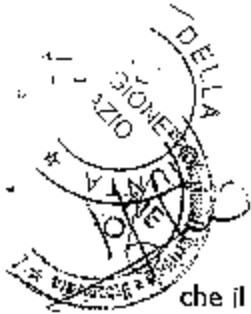
che l'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A. introdotte dalla "Variante delle Certezze" prevede le modalità attuative del principio di compensazione edificatoria;

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";

Il presente atto si compone di
n. 45 pagine compresa la presente



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 EI Monti della Caccia risulta ricompreso all'interno del Perimetro del Parco di Decima-Malafede istituito con L.R. n. 29 del 6 Ottobre 1997;

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

che la Società Preneste 89 S.r.l. è proprietaria delle aree di "Tor Tre Teste", ricomprese secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 in zona M2 e in minima parte in zona N;

che la Società Preneste 89 S.r.l. ha manifestato l'interesse ad accogliere il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalle aree ricomprese nel comprensorio EI-Monti della Caccia, presentando congiuntamente alla Efimar S.r.l., oggi Fondo Orizzonte, una proposta di intervento urbanistico;

che, il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 318 del 13 dicembre 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 EI Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste", 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 "Tor Tre Teste" da sottozona M2 "attrezzature di servizi privati" e in minima parte zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" a zona "in corso di convenzione";

che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal 22 novembre 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. 318 del 13 dicembre 2005;

che, durante detto periodo e nei quindici giorni successivi, sono pervenute tre osservazioni al Programma di Trasformazione Urbanistica "Tor Tre Teste", individuate con i nn. 21873 e 21875 del 21.12.2006 e n. 22186 del 27.12.2006, controdedotte con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.19 del 13.03.2012;

che, al fine di procedere ad una prima valutazione del Programma con gli uffici comunali coinvolti, il Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O.4 del Comune di Roma - ha convocato, con nota prot. n. 25189 del 15 novembre 2007, una pre-conferenza di servizi svoltasi il 6 dicembre 2007;

che, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, la U.O. n. 4 del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio del Comune di Roma, con nota prot. n. 11786 del 29 maggio 2008, ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della prima seduta della Conferenza di Servizi svoltasi in data 25 giugno 2008;

Che sono stati acquisiti i seguenti pareri:



Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: Parere di compatibilità rilasciato con nota prot. n. 2153/C del 19.06.2008;

- Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2/A4 V.I.A.: esclusione dell'intervento dal procedimento di VIA con prescrizioni rilasciato con nota prot. n. 205622 del 19.11.2008;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S – Area Difesa del Suolo 05: parere favorevole con prescrizioni rilasciato con nota prot. n. 186201 Fasc. 6639 del 19.05.2008;

che, con nota prot. n° 25022 del 28 novembre 2008, il Comune di Roma - Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 4 Compensazioni edificatorie e Partecipazione, ha convocato la seconda seduta della Conferenza di Servizi svoltasi in data 17 dicembre 2008;

che sono stati acquisiti i sotto elencati pareri:

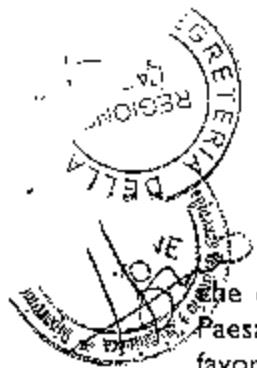
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma: parere favorevole con prescrizioni rilasciato con nota prot. n. 31401 del 6.11.08 e nota prot. n. 36312 del 17.12.2008;
- ASL Roma C – Servizio XI Internazionale P.A.A.P.: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 2002 del 15.12.2008;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi – conferma del precedente parere con nota prot. n. 0004/C del 05.01.2009;

Che, con note prot. n. 10920 del 10.06.2009 e 11687 del 22.06.2009, il Comune di Roma - Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 4 Compensazioni edificatorie e Partecipazione, ha convocato la terza seduta della Conferenza di Servizi, svoltasi in data 6 luglio 2009;

che sono stati acquisiti i sotto elencati pareri:

- ASL Roma C – Servizio XI Internazionale P.A.A.P.: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 1033 del 06.07.2009;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma: conferma del precedente parere con nota prot. n. 21230 del 24.07.2009;
- Acea Distribuzione S.P.A. – U.O. Pianificazione Operativa e Servizi: parere di massima favorevole con condizioni rilasciato con nota acquisita al prot. del Dip. VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 4 con il n. 13460 del 17.07.09;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere – Ufficio Piani e Programmi - Parere di compatibilità rilasciato con nota prot. n. 2219/C del 07.07.2009;
- Comune di Roma – Dipartimento VI U.O. n. 5 Attuazione Piano Regolatore Determinazione Dirigenziale n. 520 del 20.07.2009 – Attestazione di inesistenza gravami usi civici;

che con nota prot. n. 212760 del 22.10.09 la Regione Lazio – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali – ha espresso parere, paesaggistico ed urbanistico, favorevole con prescrizioni al Programma Urbanistico "Tor Tre Teste";



che con nota prot. n. 213885 del 23.10.2009 la Regione Lazio – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali – ha espresso il parere unico regionale favorevole con prescrizioni;

che a seguito del parere regionale dell' Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, reso con nota prot. n. 212760 del 22.10.09, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - Ex U.O. Compensazioni edificatorie con nota prot. n.963 del 19.01.10 ha trasmesso agli enti interessati nel procedimento, gli elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni dettate nella seduta della Conferenza di Servizi del 06.07.2009;

che, in esito alla nota prot. n. 963 del 19.01.10, sono stati acquisiti i sotto elencati pareri:

- ASL Roma C – Servizio XI Internazionale P.A.A.P.: conferma del precedente parere n. 1033 del 06.07.2009 con nota prot. n. 86 del 22 gennaio 2010;
- Autorità di Bacino del fiume Tevere Uffici Piani e Programmi: conferma del precedente parere n.2219/C del 07.07.2009 con nota prot. n. 455 dell' 08.02.10;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni rilasciato con nota prot. n. 18907 fascicolo 7201 del 26 gennaio 2010;

che, a seguito della nota prot. 4040 del 27.01.10 della Regione Lazio – Direzione Territorio ed Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza dei Servizi, il Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica -Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio – Ex U.O. Compensazioni Edificatorie con nota prot. n. 4021 del 25.02.2010, ha convocato la seduta definitiva della Conferenza di Servizi per il giorno 17.03.2010, al fine di assentire gli elaborati progettuali, oggetto del presente Accordo di Programma;

Che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ASL Roma C – Servizio XI Internazionale P.A.A.P: conferma del precedente parere con nota prot. n. 334 del 5.3.2010;
- Autorità di Bacino del fiume Tevere Uffici Piani e Programmi: conferma del precedente parere n. 2219/C del 07.07.2009 con nota prot. n. 1241 del 30 marzo 2010;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio Direzione Territorio e Urbanistica- Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: Conferma del parere favorevole con prescrizioni n.212760 del 22.10.2009 con nota prot. n. 50749 del 17 marzo 2010;

che, con Determinazione Dirigenziale n. 255 del 13 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, ha determinato la conclusione favorevole della Conferenza di Servizi;

che in data 8 aprile 2011 l'arch. Siro Cinti, nella sua qualità di progettista incaricato, ha presentato a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana prot. n. 7060, la dichiarazione che "l'area interessata dal suddetto programma è escluso dal campo di applicazione della D.G.R.L 16 giugno 2009 n. 445, in quanto concerne un Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD) la cui disciplina è



interamente recepita dal N.P.R.G., all'art. 62 delle N.T.A., approvato in data 18/03/2008, non essendo stato il Programma in questione modificato a seguito di quella data. La D.G.R.L. 16 giugno 2009 n. 445 introduce, invece, l'obbligo di presentazione della documentazione ivi elencata per i nuovi strumenti urbanistici comunali e per i piani attuativi e/o particolareggiati o le varianti degli strumenti urbanistici comunali non ancora approvati alla data di pubblicazione della medesima deliberazione."

che, con nota prot. n. 9511 del 10 maggio 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 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi, con nota prot. n. 205525 del 14.12.2011, ha chiesto di conoscere se il Consiglio Comunale avesse controdedotto le osservazioni presentate avverso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 318/2005;

che Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana con Determinazione Dirigenziale n. 125 del 20.02.2011 ha preso atto del trasferimento di proprietà dell'area sita in località Monti della Caccia, dalla Efimar S.r.l. alla Valore Reale SGR S.p.A. per conto del "Fondo Anemone" e del cambio di denominazione da "Fondo Anemone" a "Fondo Orizzonte";

che con nota prot. n. 9988 del 09.05.2012 Roma Capitale ha inoltrato alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.19 del 13 marzo 2012 avente ad oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione urbanistica, ai sensi dell'art.49 della L.R. n.38/1999 e ss.mm.ii, della Deliberazione di Consiglio Comunale 318/05. Rettifica e attribuzione alla Soc. Valore Reale S.G.R. S.p.A. di S.U.L. aggiuntiva in compensazione edificatoria nell'ambito del Programma di Trasformazione Urbanistica Tor Tre Teste di cui alla D.C.C. 13 dicembre 2005 n. 318.", nonché n. 2 elaborati progettuali modificati rispetto a quelli assentiti nella seduta di conferenza di Servizi del 17.03.2010 e approvati con Determinazione Dirigenziale n. 255 del 13 aprile 2010;

che con nota prot.n. 11016 del 24.05.2012 Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana ha comunicato all' Area regionale Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Tor Tre Teste" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008 e trasmesso ulteriore documentazione ad integrazione di quella già inviata con nota prot. n. 9988 del 09.05.2012.

che la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con nota prot. n. 230860 del 25.05.2012 ha chiesto chiarimenti in merito:

- all'introduzione di una ulteriore cubatura messa a disposizione di Acea;
- alle discordanze tra le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza Archeologica del Lazio e gli elaborati assentiti nella seduta della Conferenza di Servizi del 17.03.2010;



Che con la medesima nota l'Area ha precisato che qualora gli elaborati individuati nella Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 19/2012 dovessero far parte dell'Accordo di Programma, sarebbe necessario convocare un'ulteriore seduta di conferenza di servizi al fine di assentirli;

che, a riscontro della nota prot. n. 230860/2012 Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana con nota prot. n. 11323 del 28.05.2012 ha specificato che l'area Acea non è ricompresa nel Programma Urbanistico Tor Tre Teste, che sulle aree individuate S2 non è prevista alcuna edificazione e, ritenuto che gli elaborati progettuali di cui alla D.C.C. n. 19/2012 siano meramente esplicativi e che non necessitino di un'ulteriore seduta di Conferenza di Servizi.

RILEVATO

Che Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana con nota prot. n. 11480 del 29.05.2012 ha comunicato che il Programma Urbanistico in oggetto risulta assimilabile ad un Piano Attuativo;

Che sugli strumenti attuativi ed in sede di conferenze di Servizi finalizzate alla sottoscrizione di accordi di Programma, la Direzione Regionale Attività della Presidenza - Area Consulenza Giuridica e Assistenza agli Atti con nota prot.n. 278015 del 23.06.2011 si è espressa in tal senso: *"Circa la questione degli Accordi di Programma, ovvero se in sede di conferenza di servizi debba esprimersi la Regione piuttosto che la Soprintendenza, appare di tutta evidenza che laddove l'accordo abbia ad oggetto opere ed interventi specifici, non v'è dubbio che trattandosi di interventi edilizi puntuali, si sia in regime di articolo 146 D.Lgs. 42/2004 (autorizzazione paesaggistica) e che quindi in conferenza debba essere richiesto anche il parere della Soprintendenza prescritto dal medesimo articolo; laddove l'oggetto sia costituito da uno strumento urbanistico attuativo, assimilabile sostanzialmente ai piani particolareggiati menzionati dall'art. 16 della L. 1150/1942, come ad esempio una lottizzazione, un piano integrato, un piano di recupero urbano, ecc, la Regione debba senz'altro esprimere il parere ex art. 16 L. 1150/1942."*

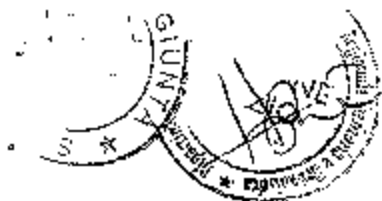
VISTO

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. 318/2005 individuandolo come Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art. 62 co. 1 N.T.A del P.R.G., e classifica le aree del comprensorio "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 nelle Tabelle di cui all' allegato "A", delle stesse N.T.A. di P.R.G.;

PRESO ATTO

Che, in data 8 aprile 2011 con prot. n. 7057, è stato consegnato Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica-Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, atto di impegno unilaterale, stipulato in data 02/02/2011 a rogito Notaio Dott.



Giovanni Ungari Trasatti repertorio n. 45336, registrato a Roma il 03/02/2011 al n. 2045 serie I/T e atto d'impegno integrativo, a seguito della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 19/2012, sempre a rogito Dott. Giovanni Ungari Trasatti del 15.05.2012 repertorio n. 46810 raccolta n.25862 registrato a Roma il 17/05/2012 al n. 9208 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 "Tor Tre Teste" 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;

CONSIDERATO

Che i commi 4 e 7 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, stabiliscono che *"i Programmi Urbanistici già adottati proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione e nel caso di Accordi di Programma che non comportano varianti sostanziali l'iter approvativo è portato a conclusione senza la necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.Lgs n. 267/2000"*.

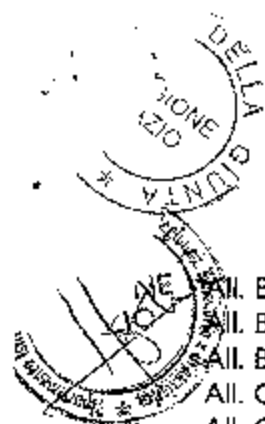
Tutto ciò premesso, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. e Roma Capitale rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

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 "Tor Tre Teste" quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 17 marzo 2010 ed approvati con Determinazione Dirigenziale n.255 del 13.04.2010, di seguito elencati:

- All. A1 Estratto di P.R.G. pre-vigente – Area in cessione - Monti della Caccia
- All. A2 Variante di P.R.G. pre-vigente – Area in cessione - Monti della Caccia
- All. A3 Estratto di N.P.R.G. – Area in cessione - Monti della Caccia
- All. A4 P.R.G. pre-vigente - intervento
- All. A5 Variante di P.R.G. pre-vigente - Intervento
- All. A6 N.P.R.G. vigente - Intervento
- All. A7 Relazione tecnica illustrativa
- All. A8 Norme tecniche di attuazione
- All. A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- All. A10 Relazione geologico-vegetazionale ai sensi della D.G.R. 2649/99
- All. A11 Relazione perizia geologico - vegetazionale per il progetto Urbanistico Ato I2 – Tor Tre Teste
- All. A12 Studio di Impatto Acustico per Ambito di Trasformazione Ordinaria I2 "Tor Tre Teste"
- All. A13 Verifica di assoggettabilità a procedura di V.I.A.
- All. A13/a Studio inserimento paesistico (S.I.P.)
- All. A14 Disciplinare Generale
- All. B1 Planimetria catastale e proprietà



All. B2	Planimetria catastale e proprietà - area in cessione - Monti della Caccia
All. B3	Certificati catastali - Comprensivi Aree in Cessione
All. B4	Tipo di frazionamento
All. C1	Inquadramento infrastrutturale
All. C2	Verifica Trasportistica
All. C2/a	Integrazione verifica trasportistica
All. C3	Rete viaria e parcheggi pubblici
All. C4	Stato di fatto
All. D1	Zonizzazione su base catastale
All. E	Verde e servizi pubblici
All. F	Superfici private
All. G	Esecutivo Planovolumetrico
All. H	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

ARTICOLO 2

(Modifiche e Variazioni al Programma)

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

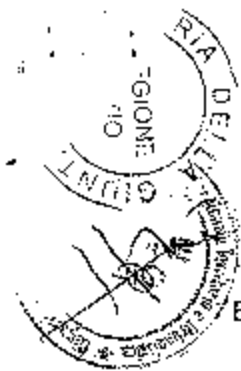
Nel caso di variazioni sostanziali al Programma di Trasformazione Urbanistica che non rientrino fra quelle sopra indicate, le stesse saranno oggetto di ulteriore Deliberazione dell'Assemblea Capitolina e di un successivo Accordo di programma.

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:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma: prot. n. 31401 del 6.11.08, prot. 36312 del 17.12.2008 e prot. n. 21230 del 24.07.2009;
- ASL Roma C – Servizio XI Internazionale P.A.A.P: prot. n. 334 del 5.3.2010 e prot. n. 2002 del 15.12.2008;
- Acea Distribuzione S.P.A. – U.O. Pianificazione Operativa e Servizi: prot. n. 13460 del 17.7.09;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2/A4 V.I.A.: prot. n. 205622 del 19.11.2008;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio Direzione Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: prot.n.212760 del 22.10.2009 e nota prot. n. 50749 del 17.03.2010;
- Regione Lazio – Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area Difesa del Suolo: prot. n. 18907 fascicolo 7201 del 26.01.2010;
- Autorità di Bacino del fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: prot. n. 1241 del 30.03.2010 e prot. n. 2219/c del 07.07.2009;



- B) 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.
- C) I progetti esecutivi dei singoli interventi edilizi, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, dovranno acquisire l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.
- D) 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.
- E) L'area S2 individuata negli elaborati assentiti nella seduta conclusiva della Conferenza di Servizi del 17.03.2010 dovrà essere destinata unicamente a zona-verde, con esclusione di qualsivoglia altra realizzazione, ivi compresi campi ed attrezzature sportive, come da prescrizioni dettate, con nota prot. n. 31401 del 06.11.08, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma.

La violazione delle condizioni sopra previste comporterà la decadenza del presente accordo di Programma.

ARTICOLO 4 **(Condizioni di efficacia)**

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionato alla effettiva e formale cessione in proprietà, a titolo gratuito a Roma Capitale, 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, così come modificata ed integrata dalla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 70 del 22 novembre 2011, e di quanto previsto nell'atto di impegno unilaterale stipulato in data 02 febbraio 2011 a rogito Notaio Dott. Giovanni Ungari Trasatti rep. n. 45336, registrato il 03/02/2011 al n. 2045 serie I/T, e atto d'impegno integrativo, a seguito della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 19/2012, sempre a rogito Dott. Giovanni Ungari Trasatti del 15.05.2012 repertorio n. 46810 raccolta n.25862 registrato a Roma 5 il 17/05/2012 al n. 9208 serie I/T, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Capitolina.

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 di Roma Capitale. Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10



del D.P.R. 327/01, sulla totalità delle aree interne al perimetro d'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità e di cui agli elaborati C3 ed E.

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

(Durata)

Il presente Accordo ha la durata di dieci anni, decorrente dalla data di esecutività della convenzione urbanistica.

Entro tale termine dovrà essere attuato l'intervento previsto a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo potrà essere prorogato prima della scadenza, per una sola volta, con il consenso unanime dei sottoscrittori.

ARTICOLO 7

(Approvazione e Pubblicazione)

Il presente Accordo di Programma sarà approvato con provvedimento del Sindaco di Roma Capitale e pubblicato, unitamente ai pareri elencati all'art. 3 Punto A, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

ARTICOLO 8

(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.

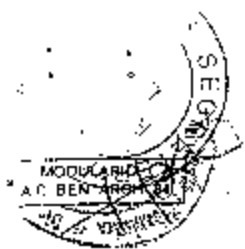
Regione Lazio: La Presidente

Roma Capitale: Il Sindaco

Roma



ALLEGATO A
“Pareri resi con prescrizioni e condizioni”



6/11 "OP"

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

DI

3111/11 31401 Allegati

Proposta al Foglio 649
L. 11

ROMA - Dipartimento VI
U.O. 4 Compensazioni
Edificatorie e partecip.
V.le Kennedy n. 15
00144 ROMA
Fax n. 06/59290219 N.
(Arch. Caprioli)

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
17 NOV. 2008
PROT. N. OF 23993

OGGETTO

ROMA. Suburbio. Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste.
Comprendorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO 12 "Tor Tre Teste".

E.p.c. Ministero per i Beni e le Attività
Culturali - Area II- Beni Culturali e
Paesaggistici - Direzione Generale Beni
Archeologici
Via di San Michele n. 22
00153 ROMA

1. La Società Preneste 89 con sede in Roma, Via Cosseria 1 è proprietaria di un' ampia area pari a circa 62.000 mq localizzata nel territorio del Comune di Roma-Municipio VII e compresa tra il Parco Pubblico Alessandrino a Nord, Via delle Nespole a S/O e Via di Tor Tre Teste a S/E. L' immobile, che si presenta attualmente come un appezzamento agricolo incolto, è contraddistinto nel N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 649, Allegato 322° con le particelle 18, 31, 50/p, 550, 551, 552, 553, 896, 897, 1153/p ed al Foglio 650, Allegato 322° con le particelle 13/p, 1232 e -sulla base del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma- presenta una destinazione urbanistica ad "Ambito a pianificazione definita 12" (già zona con destinazione M 2 nel vecchio PRG).

2. Sulla base della cartografia specialistica (Carta dell' Agro Romano) internamente al suddetto immobile non risultavano segnalate presenze archeologiche o storiche, anche se, immediatamente a Nord del suo confine corre -in elevato- il tracciato dell' antico Acquedotto Alessandrino (Carta dell' Agro Foglio 25, n. 6a) i cui resti, tuttavia, sono posti ad una distanza superiore a 100 metri dai previsti edifici. A tal riguardo occorre segnalare come questo tratto dell' Acquedotto Alessandrino non risulti oggetto di uno specifico decreto di vincolo ai sensi del D.L.vo 42/2004 e che pertanto, ai fini della sua tutela possono considerarsi valide le prescrizioni contenute nelle N.T.A. di PRG

Area Beni



6/11 2008

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

DI

11

Proposta al Foglio del
L. n. 15/9

Prot. n. 31401 Allegato

OGGETTO

ROMA. Suburbio. Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste.
Comprendorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO I2 "Tor Tre Teste". Ritrovamenti archeologici.

del Comune di Roma, articolo 18 bis, comma 3, lettera "a" che prevedono una fascia di rispetto e di inedificabilità pari a 50 metri, su ciascun lato, dall' antico manufatto. Immediatamente a ridosso del limite meridionale, ma esternamente all' area, è segnalato inoltre un tracciato stradale antico (Carta dell' Agro Foglio 25, n. 15s) : tale segnalazione è tuttavia risultata erronea, a seguito delle indagini archeologiche preventive.

L' area non è gravata da vincoli ai sensi del D.L.vo 42/2004 mentre nel PTP 15/9 "Valle dell' Aniene" è stata classificata, ai fini della tutela, come zona soggetta a "Tutela Orientata" (comprendorio TO c/12).

3. Le vicende urbanistiche di quest' area iniziano già nel 1988 allorquando l' Ufficio Speciale per il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma elaborò un primo "Progetto Urbanistico zona M2 "Tor Tre Teste" I l/F Alessandrino" nei confronti del quale la Soprintendenza Archeologica di Roma rilasciò -mediante la propria nota protocollo n. 8846 del 27/06/1988- un parere "di massima favorevole con la condizione che vengano effettuate indagini archeologiche : il progetto tuttavia non venne allora realizzato.

Nel 1997 il progetto venne modificato e ripresentato dal Comune di Roma Dipartimento VI U.O. VIII "Ufficio lottizzazioni convenzionate" e nei confronti di questo la Soprintendenza scrivente -mediante la propria nota protocollo n. 17276 del 07/07/1997 chiese alcune limitate variazioni finalizzate "ad una più ampia tutela dei resti dell' Acquedotto Alessandrino ". Anche in questo caso al progetto non fece seguito la sua realizzazione.

Si arriva così al 2005 ed all' Accordo di Programma citato in oggetto, in relazione al quale la proprietà ha richiesto alla Soprintendenza Archeologica di Roma -nel mese di luglio del 2006- il permesso di avviare le indagini archeologiche sotto il controllo del medesimo Istituto.



6/11 2008

*Ministero
per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

Di

Prot. N. 31401 Allegati

At

Proposta al Foglio del
Ter. Ter. N.

N.

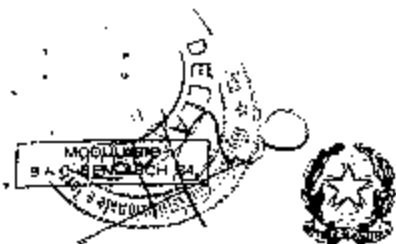
OGGETTO

ROMA, Suburbio, Municipio VII, Località: Via di Tor Tre Teste.
Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO IZ "Tor Tre Teste". Ritrovamenti archeologici.

Nel mentre le indagini archeologiche erano ancora in corso, il Dipartimento VI del Comune di Roma, U.0.4 "Compensazioni Edificatorie e Partecipazioni" ha indetto una Conferenza dei Servizi per il giorno 25/06/2008 con presentazione di un nuovo progetto in merito al quale la Soprintendenza Archeologica di Roma, pur nel prendere atto del recepimento delle proprie precedenti osservazioni in merito ai distacchi degli edifici rispetto ai resti dell'antico Acquedotto Alessandrino ha tuttavia sospeso, mediante la nota protocollo 20673 del 16/07/2008, il definitivo rilascio del N.O. di competenza, in subordine al completamento della campagna di accertamenti archeologici allora in corso.

4. La campagna di accertamenti archeologici richiesti da questa Soprintendenza è iniziata - con mezzi, mano d'opera e risorse economiche destinate anche alla documentazione scientifica fornite dalla proprietà - in data 06/06/2007 e si è conclusa nel mese di luglio del corrente anno. Sono stati indagati 61 ettari di terreno, mediante l'apertura di 15 trincee misuranti in media 250 metri di lunghezza per 3,5 metri di larghezza e profondità variabile, fine a raggiungere il sub-strato vulcanico, oltre ad una serie di ampliamenti in relazione a particolari situazioni che presentavano un potenziale interesse archeologico.

Le indagini archeologiche hanno permesso di riportare in luce due tracciati stradali privi di pavimentazione basolata risalenti ad epoca romana, dei quali uno noto in letteratura -nel prosieguo denominato "tracciato principale"- e segnalato nella Carta dell' Agro (Carta dell' Agro Foglio 25, n. 15s) seppure -come già detto- con un errore di posizionamento pari a 50 metri in direzione Sud rispetto al reale. Tale errore comporta che detta strada antica, precedentemente considerata esterna al comprensorio urbanistico, in realtà venga a ricadere



6/11 "08

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

DI

Prot. A. 31401 Allegati

Richiesta al Foglio del
Dir. Gen. S. A.

OGGETTO

ROMA, Suburbio, Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste.
Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO I2 "Tor Tre Teste". Ritrovamenti archeologici.

al suo interno, quantunque non interessata da interventi edificatori bensì da un' area a servizi ed a verde. Lo stato di conservazione del tracciato principale risulta buono, anche se la sua natura (un vaso scavato all' interno di un banco pozzolanico e/o tufaceo, di scarsa compattezza e quindi destinato a degradarsi progressivamente se esposto) ne sconsiglia qualsiasi ipotesi legata ad una possibile fruizione pubblica.

Il secondo tracciato si distacca perpendicolarmente dal precedente ed era precedentemente ignoto. Questa presenza, in seguito definita "diverticolo", è quella che invece viene ad essere intercettata - secondo il progetto- da due interventi di sbancamento profondo. Rispetto al tratto complessivamente rimesso in luce del diverticolo, pari a circa 155 metri di lunghezza, si possono indicare le seguenti e differenziate situazioni in relazione al progetto in esame :

- a) il tratto più conservato, pari a circa 20 metri e localizzato in corrispondenza dell' intersezione con il tracciato principale, ricade al disotto di una strada di progetto ma non sarà interessato da sterri o scavi e quindi dovrebbe essere conservato -quantunque previo rinterro-.
 - b) Del restante tratto, pari a circa 135 metri e caratterizzato da uno scadente stato di conservazione, tale che in alcuni punti non è più nemmeno percepibile la superficie dell' antico piano di calpestio, due setti -aventi ciascuno una lunghezza di 35 metri- verrebbero ad essere intercettati dai piani sotterranei dei soprastanti fabbricati, mentre un terzo -avente lunghezza di 65 metri e compreso tra gli altri due- non risulta interessato da sterri o scavi e potrebbe essere conservato previo rinterro.
- In relazione a quanto precedentemente descritto occorre fare presente come i progettisti dell' opera civile hanno reiteratamente asserito che non risulta possibile eliminare i livelli interrati dei



E/11 " 08

*Ministero
dei Beni e delle Attività Culturali*

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

A

*Proposta al Foglio del
Din. S.*

Prot. n. 3140 (Allegato)

OGGETTO

ROMA, Suburbio. Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste. Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO 12 "Tor Tre Teste". Ritrovamenti archeologici.

due edifici, ovvero quelli che interferiscono con i resti del diverticolo, a meno di stravolgere completamente l'intero intervento.

Alla luce di quanto sopra esplicitato, al fine di poter procedere alla realizzazione del progetto in esame, si rende necessaria la rimozione di due tratti, per una lunghezza complessiva di 70 metri, di quanto rimane dell'invaso tufaceo pertinente al diverticolo in precedenza descritto, ovvero la proiezione geometrica -sul terreno- dell'andamento stradale, privo di pavimentazione artificiale e di difficile riconoscimento sulla superficie esposta del sub-strato tufaceo.

Tutto ciò premesso, considerando l'interesse del tracciato stradale antico denominato "diverticolo" che prescinde dalla possibilità di un recupero -in previsione di una sua fruizione pubblica- ed interesse, quindi, che dev'essere individuato come di natura meramente scientifica, considerando peraltro l'altissimo livello della documentazione acquisita che comprende anche modelli e ricostruzioni tridimensionali, questa Soprintendenza ritiene possibile procedere alla rimozione dei due tratti del diverticolo indicati al punto "b" della presente nota e conseguentemente rilasciare il definitivo N.O. -per quanto di stretta competenza- al progetto in esame nella sua attuale formulazione, subordinandolo tuttavia alle seguenti condizioni :

a) il rinterro del tracciato stradale principale e dei tratti residui del tracciato secondario dovrà essere



6 111 n. 06

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

At

DI

Proposta al Figlio del
Din. Sr.

Prot. N. 31406 Allegati

OGGETTO.

ROMA. Suburbio. Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste.
Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO I2 "Tor Tre Teste". Ritrovamenti archeologici.

essere effettuato mediante geo-tessuto e terra derivante dai pregressi scavi, dette operazioni dovranno essere eseguite sotto il controllo di personale di questo Ufficio;

b) tutta la fascia di terreno interessata dal passaggio del tracciato stradale antico principale (ovvero i settori indicati con le sigle "S2" e "V2" nel progetto), dovrà essere destinata unicamente a zona-verde, con esclusione di qualsivoglia altra realizzazione, ivi compresi campi ed attrezzature sportive e la sua definitiva sistemazione -con l' eventuale realizzazione di una pannellistica didattica- dovrà essere preventivamente concordata con la Soprintendenza scrivente, analogamente alla fascia di terreno interessata dai tratti residui del tracciato viario secondario;

c) in corrispondenza delle aree interne al progetto dove sono previsti sterri, scavi o movimenti di terra, dovranno essere effettuati splateamenti da condurre sotto il controllo di personale di questo Ufficio.

Resta ovviamente inteso che, qualora nel corso dei lavori per la realizzazione delle opere civili si rinvenissero resti o reperti aventi interesse archeologico, i medesimi saranno tutelati ai sensi del D.L.vo 42/2004.

IL SOPRINTENDENTE
Angelo Bottini



17/12 = 08

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI
ROMA

36312

ROMA - Dipartimento VI
U.O. 4 Compensazioni
Edificatorie e partecip.
V.le Kennedy n. 15
00144 ROMA
Fax n. 06/59290219

COMUNE DI ROMA UFFICIO VI Politiche nelle Programmi Spora e Qualificazioni del territorio U.O. 4
7 / GEN. 2009
PROT. N. QF 94

OGGETTO

ROMA. Suburbio. Municipio VII. Località : Via di Tor Tre Teste.
Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di programma del 13/12/2005. Progetto per la
realizzazione dello "Strumento Urbanistico esecutivo ATO 12 "Tor Tre Teste". Conferenza dei Servizi del
giorno 17/12/2008.

Con riferimento alla conferenza dei servizi sopraindicata questo Ufficio riconferma il parere
già formulato mediante la propria nota protocollo n. 31401 del 06/11/2008.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Dr. Stefano Musco

F11/09
giacuzzi



24/2 20.09

Ministero
per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI
DI ROMA

All

ROMA-Dipartimento VI
U.O. n.4 Compensazioni
Edificatorie e Pianificazione
P.zza Kennedy
00144 ROMA
Fax n. 06/67106563

Prot. N. 21270 Allegati

Richiesta al Foglio del
Piano

CITTÀ DI ROMA Polizia Provinciale di Roma Via ... n. 4
28 AGO. 2009
PROT. N. QF ... 15366

OGGETTO ROMA, Suburbio, Municipio VII, Località: Via di Tor Tre Teste, Comprensorio Monti della Caccia-Tor Tre Teste. Accordo di Programma del 13/12/2005. Progetto per la realizzazione dello strumento urbanistico esecutivo ATO.12 "Tor Tre Teste". Conferenza dei Servizi del giorno 06/07/2009. Parere di competenza.

Con riferimento al progetto trasmesso in allegato alla nota di codesto Dipartimento VI protocollo n. 10920 del 10/06/2009 (protocollo di ricezione n. 16841 del 15/06/2009) questo Ufficio riconferma il parere già trasmesso mediante la propria nota protocollo n. 31401 del 06/11/2008.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Dr. Stefano Musco

AS 09
Chianini



AZIENDA USL

SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.
Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili
Viale Castrense, 5/D - 00182 Roma
Tel.: 06/51006104 - 06/51006114 - Fax: 06/98012154

Prot. n. 12054 del 01/03/2010
Rif.to nota prot. n. 4021 del 25/02/2010

AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
05 MAR 2010
PROT. N° 334



Regione Lazio

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Direz. della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
- 5 MAR 2010
PROT. N. QF 1923

AL COMUNE DI ROMA
DIP.TO PROGRAMMAZIONE E
ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
EX U.O. COMPENSAZIONI EDIFICATORIE
PIAZZA KENNEDY, 15
00144 ROMA

OGGETTO: Conferenza dei Servizi del 17/03/2010. Compensazione edificatoria del Comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste"- Progetto urbanistico -.

Con riferimento alla nota prot. n. 4021 del 25/02/2010 di codesto Dipartimento, vista la documentazione trasmessa, si conferma il parere precedentemente espresso, di cui si allega copia.

Il DIRETTORE DELLA U.O.C.
(Dott.ssa Mattiacci Maria delle Salette)

Ing. Rossotianao
5.8.10



Regione Lazio

AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
15 DIC 2008
PROT. N° 61002

AZIENDA USL

SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.
 Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili
 Viale Castrense, 5/D - 00182 Roma
 Tel.: 06/96668102 - Fax: 06/98012154

Prot. n. 62138 del 09/12/2008
 Rif.to nota n. 25022 del 28/11/2008

AL COMUNE DI ROMA
 DIP.TO VI - U.O. 4
 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 COMPENSAZIONI EDIFICATORIE
 PIAZZA B. KENNEDY, 15

OGGETTO: Conferenza dei Servizi del 17/12/2008. Compensazione edificatoria del Comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste".

Con riferimento alla nota prot. n. 25022 del 28/11/2008 di questo Dipartimento si esprime parere favorevole, dal punto di vista dell'igiene, relativo all'oggetto 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 6 aprile 2004 n. 174 del Ministero della Salute.
- 2) Le fognature dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche nonché all'azione chimica e biologica delle acque condotate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale funzionante e recettivo il cui progetto dovrà ottenere la preventiva approvazione dell'ufficio competente.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle opere viarie e fognarie con reti acquedottistiche che convogliano acque per il consumo umano dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) I progettisti dovranno documentare, all'atto della presentazione dei progetti edilizi dei nuovi edifici di civile abitazione o comunque nei quali è prevista presenza di persone, l'esistenza eventuale di edifici produttivi entro un raggio di metri 200. Eventuali speciali cautele poste in atto per evitare nocimento alla salute del vicinato dalle industrie insalubri di prima classe saranno valutate dai Servizi di Igiene Pubblica territorialmente competenti e saranno richieste da questo Servizio prima del rilascio del parere di competenza.
- 5) Gli elaborati grafici dei progetti edilizi dovranno essere presentati a questo Servizio in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) corredati da idonea relazione tecnico-illustrativa per l'acquisizione del parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.

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



COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
17 LUG. 2009
PROT. N. QF 13460

Roma, 17 luglio 2009

FAX 06/67106401

Acea Distribuzione SPA - U.O. Pianificazione Operativa e Servizi

Oggetto: Conferenza dei Servizi indetta per il giorno 05/07/09 alle ore 12,00 dal Comune di Roma - Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. n. 4 Compensazioni edificatorie e Partecipazioni, ai sensi dell'art. 143 della D. Lgs. n. 241/90 e s.m.i. concernente la compensazione edificatoria di parte del comprensorio "Monti della Giacca" attraverso la rilocazione delle volumetrie nelle aree di "Ter Tre Forie" - Del. C.C. n. 318/05

PARERE

Acea Distribuzione SpA U.O. Pianificazione Operativa e Servizi, esprime parere di massima favorevole alla realizzazione dell'opera in oggetto a condizione che sia salvaguardato l'esercizio della rete di distribuzione. Laddove si rendessero necessari spostamenti c/o adeguamenti dei nostri impianti dovrà essere presentata apposita richiesta ad Acea Distribuzione SpA, fermo restando che relativi oneri economici derivanti saranno a totale carico del richiedente.

Planimetrie aggiornate con i nostri sottoservizi dovranno essere richieste formalmente ad Acea Distribuzione SpA - U.O. Pianificazione Operativa e Servizi - Sistema Informativo Reti (S.I.R.) - Via Flaminia, 133 Roma.

12/7/09
P. [signature]



REGIONE LAZIO

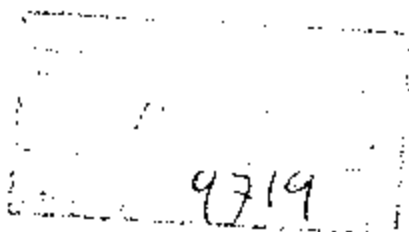
DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

AREA 2/A4 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E DANNO AMBIENTALE

Prot. N. 205622

Roma, il 19 NOV. 2000



Preneste '89 srl
Via Crosserai 192
Roma

e.p.c.

Comune di Roma
VII Municipio
Via Pietrastorta n. 510
00171 Roma

OGGETTO: Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. resa ai sensi dell'art. 32, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 10 del D.P.R. 12 aprile 1996 per l'intervento di "progetto urbanistico ATO 12" a seguito della richiesta inoltrata dalla Società Preneste '89
Registro elenco progetti n. 11707

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

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

PRESO ATTO che l'opera in progetto ricade tra quelle elencate nell'Allegato II della Direttiva Comunitaria 97/11/CE, art. 10 lettera b e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.;

PRESO ATTO che in data 31.07.07 la Società Preneste '89 ha depositato presso questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e copia dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato III della Direttiva 85/337/CEE, come modificata dalla Direttiva 97/11/CE e dall'Allegato IV, parte II del D.Lgs. 152/06 e contestualmente ha provveduto a pubblicare sul quotidiano "Il Tempo" l'annuncio di avvenuto deposito;

PRESO ATTO che in conformità all'art. 32 comma 3 D.Lgs. 152/06, ex art. 1 comma 9 del D.P.R. 12/4/96, il progetto e lo studio di cui sopra sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 117/2007 dell'elenco;

Esaminati gli elaborati trasmessi;

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.

Scheda del progetto

Localizzazione *via di Tor Tre Teste*

VII Municipio

Proprietà

Preneste 89 s.r.l.

Tipologia

mixta

Superficie territoriale ATO 12

mq. 60.897

Capacità insediativa

1.302 abitanti

Superficie utile lorda abitativa

mq. 32.552



Superficie parcheggi privati interrati	mq. 13.065
Superficie di vendita	mq. 7.500
Superficie parcheggi pertinenziali interrati	mq. 2.400
Superficie terziarie e ricettivo	mq. 2.813
Superficie parcheggi pertinenziali interrati	mq. 1.125
Superficie parcheggi pubblici	mq. 12.939
Verde pubblico	mq. 19.173
Viabilità e arredo stradale	mq. 3.718
Servizi pubblici	mq. 8.495

L'intervento consiste in un progetto di urbanizzazione a destinazione prevalentemente residenziale, integrato da servizi terziari e commerciali. Sono previsti due accessi, uno a mezzo di rotonda da via di Tor Tre Teste e uno, sempre a raso, da via delle Nespole.

Scelte progettuali e comparazione con il progetto originario

Al fine di valutare le principali e sostanziali differenze tra i due interventi proposti è stata elaborata una tavola di sintesi (vedi tavola n° 16) con riportate le grandezze edilizie ed urbanistiche di riferimento.

Rispetto alla proposta iniziale già sottoposta a procedura di verifica di VIA, si registra un incremento significativo delle superfici (da 24.595 mq a 43.865) con un aumento stimato delle volumetrie di circa il 16%. L'incremento delle superfici è ovviamente generato dalle compensazioni delle cubature residenziali localizzate originariamente nel comprensorio di Monti della Caccia che, come già segnalato in premessa, è stato integrato all'interno del Parco di Decima Trigoria.

Nella variante progettuale la diversa articolazione tipologica dell'insediamento garantisce tuttavia, a fronte di una maggiore altezza degli edifici, un minore consumo di suolo e, di conseguenza, una più rilevante dotazione di standard per verde, parcheggi, servizi e viabilità (da 17.700 mq a 44.325 mq.).

L'originaria piastra commerciale, sviluppandosi su due soli livelli, impegnava quasi integralmente il lotto, marginando le aree pubbliche sul fronte del viale Alessandrino.

In riferimento alle destinazioni d'uso occorre rilevare che, rispetto ad un uso specialistico e settoriale (grande struttura di vendita); la presenza di un mix di funzioni (abitative, commerciali, ricettive e di servizio), può garantire un migliore livello di integrazione con la città consolidata.

Sempre in merito alle destinazioni d'uso si osserva che la maggiore volumetria prevista dal progetto di variante (la cosiddetta compensazione) è destinata prevalentemente a funzioni abitative; le superfici commerciali, rispetto a quelle indicate nel progetto originario, sono dimezzate, a favore quindi delle nuove quote di ricettivo e servizi.

Nella proposta progettuale di variante l'assetto viario è basato sulla creazione di un viale alberato, lungo il tracciato di via Sanguineti, con un innesto mediante rotonda su via di Tor Tre Teste e con intersezione a "T" su via delle Nespole al fine di migliorare il collegamento anche con la vicina borgata Alessandrino.

Gli interventi sul sistema viario comprendono inoltre i necessari adeguamenti di via delle Nespole, dalla quale sarà possibile accedere ai parcheggi e a tutti gli spazi pubblici e alle aree di edificazione privata.

L'area occupata dai casali nello spazio posto a nord sarà integrata nell'antico parco e i manufatti adibiti a servizi del parco.

Gli obiettivi e le potenzialità

L'ambito di trasformazione di Tor Tre Teste si pone in attuazione della deliberazione di Giunta Regionale n. 856 del 10 settembre 2004 (pubblicata sul B.U.R. del 30 ottobre 2004), con la quale è stata approvata la "Variante Generale al piano Regolatore di Roma denominata Piano delle Certezze". In tale variante è stato difatti introdotto il principio della "compensazione edificatoria" che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica e/o di salvaguardia ambientale, che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantita il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata.

Una quota del 15% afferente la compensazione (nel nostro caso pari a 1.031,25 mq. di SUL), dovrà essere inoltre destinata ad affitto; tale condizione, unitamente alla possibilità di acquisire aree inserite in un contesto di elevato interesse.

Utilizzazione delle risorse naturali

Utilizzazione delle risorse naturali: fase di costruzione

L'area di intervento è inserita in un contesto caratterizzato da un diffuso grado di urbanizzazione, con presenza di aree agricole residue anche se di fatto incluse in zone di espansione edilizia che trovano un limite in direzione nord e nord-est per la presenza del Parco Alessandrino.

In relazione alla perdita di terreno vegetale, questa può essere mitigata utilizzando per le opere di rimverdimento; dovrà essere accumulato in modo opportuno, separato da altri tipi di terreno, e non dovrà assolutamente essere miscelato ad altri materiali.

In relazione alla perdita di spazi per la vegetazione, va sottolineato che la componente vegetazionale presenta un carattere residuale, ed è costituita prevalentemente da aree incolte e/o abbandonate.

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

attività di cantiere.

Utilizzazione delle risorse naturali: fase di esercizio

In fase di esercizio l'utilizzo di risorse naturali è prevalentemente legato ai consumi relativi alla copertura dei fabbisogni idrici ed energetici degli utenti e dei residenti.

Produzione di rifiuti

I rifiuti in fase di costruzione

I rifiuti solidi prodotti in fase di costruzione sono rappresentati da materiale derivante dagli scavi, da imballaggi e contenitori dei materiali impiegati, da eventuali scarti di lavorazione e dai residui delle di cantiere. Il riutilizzo del materiale residuo delle lavorazioni permette di ridurre i volumi da smaltire oltre che contenere il consumo di materie prime quali sabbia e ghiaia. In generale, un minore consumo di materiali di cava comporta una riduzione globale degli impatti ambientali legati all'estrazione e allo smaltimento degli inerti. In particolare per ciò che concerne i rischi idrogeologici e gli impatti sul paesaggio. Da non sottovalutare è anche la diminuzione del traffico indotto per l'approvvigionamento dei materiali e per il trasporto dei materiali di risulta a discarica. Un ulteriore contributo alla diminuzione dei materiali da smaltire è dato dal recupero del terreno vegetale asportato per gli scavi e al suo riutilizzo.

I rifiuti in fase di esercizio

Data la natura degli insediamenti i rifiuti prodotti sono riconducibili nella classificazione di "rifiuti solidi urbani".

Per ciò che concerne la produzione di RSU, secondo dati AMA, nel comune di Roma la produzione è stata di 1.436 di tonnellate per l'anno 2001. Rapportando la produzione di 1.436 di tonnellate per l'anno 2001 a una popolazione residente di 2.818.021 abitanti, si ha una produzione di RSU pro-capite pari a circa 507 kg/abitante/anno. Assumendo tale parametro, a fronte di una popolazione da insediare nelle opere in progetto pari a 1.306 abitanti si ha una produzione annua di rifiuti solidi urbani pari a circa 662 t/anno.

I rifiuti liquidi

La rete fognaria sarà realizzata a "sistema separato" e cioè con doppia rete, una per le acque bianche e una per le acque nere.

Inquinamento e disturbi ambientali

Rischio incidenti

Per ciò che concerne la fase di costruzione, il rischio incidenti è legato alle interferenze con la presenza delle infrastrutture stradali. Possono inoltre verificarsi possibili inquinamenti accidentali a carico delle componenti ambientali direttamente coinvolte dalla realizzazione delle opere in progetto, quali ad esempio:

-per ciò che concerne la componente atmosfera c'è la possibilità di immissione di polveri e sostanze causate dal trasporto di materiali incoerenti; per ridurre questo tipo di rischio è sufficiente il semplice accorgimento di umidificare la sabbia e la ghiaia trasportate, limitando così la dispersione delle polveri;

-per ciò che concerne la componente ambiente idrica, c'è la possibilità che si verifichino sversamenti accidentali di sostanze inquinanti; nel caso in esame tuttavia tale fenomeno non dovrebbe verificarsi, o comunque non in termini rilevanti, anche in relazione al fatto che i materiali utilizzati non sono evidentemente rappresentati da sostanze tossiche o nocive. Inoltre la destinazione d'uso finale delle opere in progetto esclude qualsiasi tipo di attività industriale il cui svolgimento potrebbe rappresentare un pericolo in termini di inquinamento dei corpi idrici presenti nell'area;

-per ciò che concerne la componente suolo e sottosuolo, possono verificarsi fenomeni di dilavamento con erosione degli strati superficiali; gli impatti che le opere in progetto possono indurre sull'ambiente geologico sono legate alle alterazioni delle modalità di deflusso delle acque superficiali e le modifiche delle capacità di infiltrazione delle aree interessate.

Impatto sul patrimonio naturale e storico

Ambiente abiotico

Acqua - Gli interventi di urbanizzazione di un sito comportano un aumento del deflusso idrico superficiale legato alla diminuzione di superficie permeabile. Occorre tenere presente che l'acqua piovana in sede di agglomerato urbano provvede ad un'opera di pulizia nei confronti di sostanze inquinanti presenti nell'atmosfera, nonché su strade, edifici, autoveicoli. Le acque meteoriche non più assorbite dal terreno vanno a nutrire eventuali corpi d'acqua con tutto il loro carico di inquinanti.

Suolo - Il tipo di intervento in esame comporta l'occupazione e il consumo di suolo, dovuto all'inserimento di strutture edilizie e relative opere di urbanizzazione. Tale perdita è tanto più significativa quanto maggiore è la qualità del suolo stesso. Nell'ambito dell'area oggetto di studio sono presenti aree incolte e abbandonate con colonizzazione vegetale di tipo erbaceo e da seminativi.

In prevalenza l'area è riconducibile alla classe I della Land Capability Classification, ovvero "suoli adatti all'agricoltura". Si tratta di suoli piani o in leggero pendio, con limitati rischi erosivi, profondi, ben drenati, facilmente lavorabili, molto produttivi e adatti alle coltivazioni intensive. In effetti i terreni presentano un preciso ordinamento produttivo costituito dal seminativo.

Oltre alla classe I è riscontrabile la presenza della VII classe (suoli adatti al pascolo ed alla forestazione), e della classe II (suoli adatti all'agricoltura con limitazioni).

Ambiente biotico: vegetazione e flora

L'area è inserita in un contesto caratterizzato da urbanizzazioni con aree agricole residue ancora abbastanza estese anche se di fatto incluse in zone di espansione edilizia che, in ogni caso, trovano un limite in direzione del Parco Alessandrino.

In tale ambito la componente vegetazionale presenta un carattere tipicamente residuale ed è costituita prevalentemente da area incolte e/o abbandonate, i cui suoli risultano colonizzati da raggruppamenti di vegetazione erbacea e da piccoli nuclei arboreo-arbustivi, costituiti quasi esclusivamente da specie sinantropiche, gruppo che include la infestanti dei campi, le avventizie naturalizzate, quelle sfuggite a coltura e inselvatichite e quelle di ambiente ruderale.

L'impatto degli interventi previsti risulta nel complesso di limitata entità, in quanto l'area non presenta sistemi vegetazionali di particolare valore biologico e paesaggistico e i terreni non mostrano fragilità o pericolosità sotto il profilo erosivo. In ogni caso non si ritiene che gli interventi previsti possano provocare effetti negativi o squilibri all'assetto geomorfologico dell'area.

Ambiente antropico: paesaggio e beni storici

Durante la fase di esercizio le interferenze con il paesaggio hanno come fattore causale l'occupazione di suolo e la diversa destinazione d'uso, caratteristiche permanenti che producono un effetto non reversibile. L'aspetto più rilevante, oltre che intuitivamente di maggior percezione, è costituito dall'intrusione visiva dei manufatti, il cui peso è direttamente proporzionale non solo alla dimensione relativa dell'opera rispetto al sito di riferimento, ma anche alle condizioni attuali dell'area.

Dall'esame della morfologia e delle condizioni percettive dei luoghi si rileva che l'area d'intervento, aperta e pianeggiante, appartiene ad un più esteso comprensorio verde lievemente ondulato, su cui la vista spazia con un'ampia panoramica percorrendo via Tor Tre Teste appena superata la zona industriale Prenestina. Questo ambito, che si estende fino al G.R.A., è salcato da due importanti corsi d'acqua, il Fosso della Cunola e il Fosso di Tor Tre Teste. "corsi d'acqua di interesse ambientale" inseriti nel "Repertorio dei beni individuali di interesse geomorfologico, naturalistico e paesistico" del P.T.P. 15/9.

Questo ambito, inoltre, è fortemente connotato dalla presenza dei resti emergenti dell'Acquedotto Alessandrino e di altri manufatti di interesse archeologico e storico-testimoniale (torri medioevali, casali), indicati nelle planimetrie del Piano Paesistico. Nell'elaborato grafico tav. 2 "Inquadramento urbanistico e paesistico" e nella tavola 14 "Caratteri del paesaggio" sono riportati i principali elementi puntuali e lineari dell'ambito preso in esame per l'analisi ambientale.

Inquadramento territoriale e urbanistico

Il P.T.P. "Valle dell'Aniene"

L'area interessata dal progetto è compresa nel Piano Territoriale Paesistico Regionale 15/9 "Valle dell'Aniene", adottato con D.G.R. 7/11/1993, n° 9250 ed approvato con L.R. 6 luglio 1998 n° 24. Con D.M.BE.CC. 5/4/2001 l'area è stata inserita fra le "zone di interesse archeologico" di cui all'art. 146, comma 1, lettera m), del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490 (D.M. 5/4/2001): "Inclusione dell'area comprendente il fosso di Tor Tre Teste, Casa Mistica, Casa Calda e Torre Angela, ricadente nel comune di Roma, fra le zone di interesse archeologico (.....)". L'area è, pertanto, sottoposta a vincolo paesistico ai sensi della L. 431/85, come tale, ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi, necessita di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del citato D. Lgs. 29/10/1999, n. 490.

Avverso il suddetto vincolo il Comune di Roma, ed altri soggetti privati, hanno tuttavia inoltrato ricorso presso il T.A.R. del Lazio che con sentenze n° 1787, 1788, e 1789 del 22 gennaio 2003, accogliendo i ricorsi, ha disposto l'annullamento del decreto ministeriale e la conseguente decadenza del vincolo.

L'intervento urbanistico oggetto di studio, come segnalato in premessa, si inserisce difatti in una serie di analoghe iniziative disposte dal Comune di Roma per compensare le cubature localizzate originariamente nel comprensorio di Monti della Caccia che, con legge varata dal Consiglio Regionale del Lazio, è stato integrato "all'interno dell'attuale perimetro del Parco di Decima Trigatoria, istituito ai sensi della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29".

Sempre in riferimento alla pianificazione paesistica si osserva che la Regione Lazio, ai sensi dell'art. 23 comma 1 della legge regionale 24/98, con la recente delibera di Giunta n° 145 del 6 marzo 2007, in sede di valutazione delle proposte comunali di modifica del PTP vigenti, ha accolto la proposta inerente l'ambito di trasformazione ordinaria 12 Tor Tre Teste (vedi allegato agli atti amministrativi), come individuato nelle nuove previsioni di PRG.

Il P.R.G.

La destinazione urbanistica dell'area sede delle opere in progetto è zona M - sottozona M2 (Foglia 25N). Con riferimento alle Norme Tecniche del Piano, all'art. 14 Zona M: attrezzature di servizio si legge:

Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zona M non deve superare 12 m³ per 1 m² della superficie della zona con destinazione M indicata sulle planimetrie di P.R.G. e la conformazione e la distribuzione dei volumi deve essere tale da consentire all'interno di tali superfici la realizzazione di spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico nella misura corrispondente a quella di cui al precedente art. 2, par. 2, comma 2, e la sistemazione di ampi spazi alberati.....

Nelle sottozone M2 ogni intervento è subordinato alla formazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il Piano delle Certezze, adottato dal comune di Roma con Delibera Comunale 92/97, modifica la destinazione urbanistica di una piccola porzione dell'area sede delle opere in progetto: da M2 a N. Si segnala comunque che le Norme di salvaguardia del Piano delle Certezze sono decadute avendo una validità di cinque anni.

Nelle previsioni del nuovo P.R.G. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 l'area di intervento è destinata ad Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato 12 con una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) non superiore a mq. 34.375 con destinazione mista residenziale e commerciale.

Con successiva deliberazione del consiglio comunale n° 318 del 13 dicembre 2005 sono stati approvati 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 di "Tor Tre Teste".

Il sistema infrastrutturale viario

L'area sede delle opere in progetto è localizzata su via di Tor Tre Teste, nel tratto compreso tra via Tobagi e via delle Nespole. Il sistema viario che attualmente caratterizza il territorio esaminato è stato suddiviso in tre gruppi, in base al tipo di funzionalità strutturale degli assi stessi.

Sono infatti presenti:

Al GRA; nell'area di indagine via Palmiro Togliatti costituisce l'infrastruttura tangenziale nell'area interna al GRA;
- gli assi intercomunali, che fungono anche da assi di penetrazione radiali verso il centro della città, costituiti dalla via Casilina e dalla via Prenestina;
- gli assi di servizio al quartiere, tra cui svolge una funzione di primaria importanza via di Tor Tre Teste, che costituisce collegamento trasversale tra via Casilina e via Prenestina e via Tobagi, che parte dalla via Casilina per andare ad innestarsi a via di Tor Tre Teste. La rete di accesso locale è costituita da via Casa Calda, via della Bella Villa, via delle Nespole.

Il sistema infrastrutturale ferroviario

L'area oggetto di studio è attualmente servita dalla linea ferroviaria Roma - Pantano. I lavori previsti fra Torrenova e Pantano per l'ammodernamento e il potenziamento dell'attuale linea sono finalizzati a trasformare questo tratta nella parte terminale della nuova linea metropolitana C.

ANALISI DELLA QUALITÀ AMBIENTALE

Clima acustico

Nella zona presa in esame non sono attualmente presenti recettori sensibili di classe I (scuole, ospedali, case di riposo, etc.).

Gli aspetti legati a tale componente sono stati ampiamente trattati nell'allegato studio di impatto acustico, al quale si rimanda per l'esame dei risultati e dei contenuti.

Il sistema della mobilità

Per le analisi a supporto del presente studio si è ritenuto opportuno, come nel caso del "clima acustico", derivare le informazioni dai rilievi effettuati sulla consistenza attuale dei flussi veicolari in corrispondenza delle principali intersezioni della rete stradale nell'area circostante.

Gli esiti della verifica trasportistica sono stati illustrati nello studio in allegato che costituisce parte integrante della procedura di verifica.

Il paesaggio

All'interno della componente del paesaggio si è definito l'insieme degli aspetti relativi sia ai valori paesaggistici del territorio, sia al patrimonio culturale, comprendendo in esso gli elementi archeologici e storico-testimoniali.

Aspetti insediativi

Dal punto di vista insediativo l'area dell'intervento è localizzata nel quadrante nord-est della città; l'ambito di riferimento è il quadrilatero formato da via Palmiro Togliatti, via Prenestina, via Casilina e dal G.R.A.

Situata lungo la via Tor Tre Teste, collegamento tra le due consulari citate, nel tratto compreso fra gli incroci con via Tobagi e via di Casa Calda, si può definire un'area di margine, al limite di un tessuto urbano consolidato - il quartiere Alessandrino - e all'interno di un vasto comprensorio verde che si spinge fino al G.R.A.

Per quanto riguarda i percorsi, trattandosi gli assi che formano il telaio infrastrutturale dell'ambito più vasto, quelli direttamente legati all'area di intervento sono individuabili in:

via Tor Tre Teste, con funzione di connessione tra le aree insediative localizzate nella fascia tra via Prenestina e via Casilina;

via delle Nespole che, costeggiando l'area di intervento, rappresenta il collegamento più diretto tra via di Tor Tre Teste e le aree interne del quartiere;

viale Alessandrino, asse mediano di penetrazione e attraversamento del quartiere, che smista i flussi provenienti da viale Palmiro Togliatti diretti verso le aree interne fino alla via Casilina. Da questo asse si diparte una maglia piuttosto regolare di strade brevi e rettilinee che scandiscono l'edificato;

una maglia irregolare di penetrazione dalla via Prenestina ai più recenti insediamenti residenziali, che collega via Prenestina a via di Tor Tre Teste, tramite via Staterini e via Candiani;

via Tobagi, che connette la zona di Tor Tre Teste con la zona di Torre Maura fino alla via Casilina.

L'area è compresa, inoltre, all'interno del parco di quartiere che si estende tra via Tor Tre Teste, via delle Nespole e l'edificato consolidato dell'Alessandrino. Il parco è attrezzato con pista ciclabile, laghetto e giochi per i bambini.

Configurazioni morfologiche e percettive

Dall'esame della morfologia e delle condizioni percettive dei luoghi si rileva che l'area d'intervento, aperta e pianeggiante, appartiene ad un più esteso comprensorio verde lievemente ondulato, su cui la vista spazia con un'ampia panoramica percorrendo via Tor Tre Teste appena superata la zona industriale Prenestina. Questo ambito, che si estende fino al G.R.A., è solcato da due importanti corsi d'acqua, il Fosso di Cento Celle (in parte declassificato) e il Fosso di Tor Tre Teste, "corsi d'acqua di interesse ambientale" inseriti nel "Repertorio dei beni individuati di interesse geomorfologico, naturalistico e paesistico" del P.T.P. 15/9 (vedi tavola 7).

Questo ambito, inoltre, è fortemente connotato dalla presenza dei resti emergenti dell'Acquedotto Alessandrino e di altri manufatti di interesse archeologico e storico-testimoniale (torri medioevali, casali), indicati nelle planimetrie del Piano

effetti attesi dalla realizzazione del progetto Il sistema della mobilità

La verifica trasportistica, come meglio illustrato nello studio specialistico in allegato (a cura della società Ingegneria dei trasporti srl), è stata effettuata sui volumi di traffico afferenti lo scenario attuale, incrementata dei flussi indotti dall'insediamento.

Nell'intervallo di punta della mattina di un giorno feriale tipo (7:30-8:30), attrae circa 310 autoveicoli equivalenti e genera circa 530 autoveicoli equivalenti.

Nell'intervallo di punta del pomeriggio di un giorno prefestivo tipo, attrae circa 560 autoveicoli equivalenti e genera circa 540 autoveicoli equivalenti.

Complessivamente i dati scaturiti dalla verifica trasportistica denotano, rispetto allo stato attuale, un incremento di flussi

veicolari circolanti sulle infrastrutture direttamente a ridosso dell'intervento ovvero su via Tor Tre Teste, via delle Nespoli e viale Alessandrino; mentre non si evidenziano variazioni significative dei flussi veicolari in transito nel resto della rete. Ciò significa che i flussi attratti/generati dall'intervento si distribuiscono su tutte le infrastrutture disponibili.

Paesaggio

Per il caso in esame, riguardo agli aspetti propriamente paesaggistici, nel descrivere la situazione "ante operam" si è fatto riferimento alla suggestiva presenza dei ruderi dell'Acquedotto Alessandrino e alla felice sistemazione a parco di quartieri dell'area a ridosso dell'ambito d'intervento.

Significativa è inoltre, per quanto riguarda i beni di interesse storico-testimoniale, la presenza di casali lungo via Tor Tre Teste.

Gli effetti prevedibili conseguenti alla realizzazione del progetto riguardano prevalentemente la modifica dei caratteri del paesaggio in un'area urbana che, sia pure di margine e non priva di alcuni evidenti detrattori (la centrale elettrica e gli elettrodotto), mostra tuttavia valenze paesaggistiche.

Il luogo, infatti, si presenta nel complesso aperto e verdeggianti; la qualità architettonica dei moderni insediamenti residenziali, sebbene si tratti di costruzioni intensive, si può definire media; nel sito di riferimento è stata realizzata la nuova chiesa di Dio Padre Misericordioso, di Richard Meier, interessante quanto prestigioso esempio di architettura contemporanea; infine, la via Tor Tre Teste è, per la maggior parte del suo sviluppo, un vero e proprio percorso panoramico da cui la vista spazia su uno degli ultimi lembi di campagna romana.

Per quanto riguarda, poi, gli effetti diretti e/o indiretti sul patrimonio archeologico non è possibile, al momento, formulare previsioni realistiche di impatti, bensì solo di rischi, poiché non esistono notizie né di rinvenimenti, né di presenze certe o indiziate sul sedime del manufatto in progetto. In ogni caso, pur essendo decaduto il vincolo imposto dal D.M. del 3/4/2001 per effetto delle sentenze di annullamento del TAR Lazio, si ritiene auspicabile che venga acquisito preventivamente il parere della competente Soprintendenza archeologica.

Misure di mitigazione e/o di compensazione

Suolo e sottosuolo

Vista la possibile presenza di cavità sotterranee, dovute all'estrazione di materiali piroclastici, dovranno essere realizzate opportune indagini preliminari, dirette e indirette, atte a rilevarne dimensione ed estensione e loro interazione con l'ambiente idrico sotterraneo.

Nel caso siano presenti cavità, i problemi ad esse collegati dovranno essere minimizzati, a seconda della situazione locale e della profondità a cui sono situate, con opportuni interventi come, ad esempio, rimozione preventiva, superamento con fondazioni profonde, riempimento o interventi di consolidamento e rinforzo.

Nel caso sia necessario adottare fondazioni su pali, essi dovranno essere rivestiti nei tratti attraversanti le eventuali cavità.

Ambiente idrico

Per quel che concerne i problemi relativi all'infiltrazione e deflusso delle acque superficiali è opportuno prevedere un idoneo sistema per il loro smaltimento e/o assorbimento attraverso la costruzione di adeguate opere di raccolta, cioè presidi idraulici quali tombini, collettori, canalizzazioni, ecc.

Atmosfera

Per ciò che concerne la componente "atmosfera" non si forniscono misure di mitigazione in quanto, in relazione alla qualità dell'aria, non sono possibili interventi a scala progettuale; le uniche misure di mitigazione possibili consistono nel dotare la zona di un'opportuna rete di servizio pubblico al fine di limitare il più possibile l'uso del mezzo privato.

Clima acustico

In relazione alla componente "rumore", per ciò che concerne la fase di cantiere, l'inquinamento acustico si presenta come fattore sostanzialmente ineliminabile, che può essere mitigato con una opportuna razionalizzazione delle attività di cantiere. In relazione alla fase di esercizio, così come rilevabile nell'allegato studio di impatto acustico, non sono prevedibili disturbi significativi, quindi non si prescrivono misure di mitigazione.

Sistema della mobilità

Gli incrementi veicolari generati dall'intervento, così come rilevabile nell'allegata verifica trasportistica, non determinano particolari situazioni di congestione anche in virtù del fatto che nel modello dello scenario di intervento i lavori di adeguamento, che allo stato attuale sono in fase di realizzazione su tali infrastrutture, sono stati considerati ultimati. La realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti nel settore dagli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti (Prenestina bis prolungamento di via Casa Calda sino a Torre Angela con relativo svincolo sul GRA, ecc.) determineranno peraltro un sensibile miglioramento delle condizioni di deflusso di tutta l'area.

Paesaggio

Per quanto riguarda le mitigazioni, ovvero gli accorgimenti volti ad annullare o a ridurre l'impatto visivo, esse possono essere applicate agendo o sul manufatto o sulla porzione di paesaggio immediatamente circostante. Nel primo caso si può lavorare sulla forma fisica dell'opera, sulle sue dimensioni, proporzioni, sui materiali costruttivi, sui dettagli di finitura, sulla trama della superficie, sui caratteri cromatici. Nel secondo caso si opera sull'intorno, quindi sulla mimetizzazione del manufatto, sfalsandone i caratteri percettivi, defilandoli dalle viste principali o nascondendoli completamente. Questo obiettivo si raggiunge mediante movimenti di terra, piantumazioni o inserimento di elementi schermanti, siano essi naturali o architettonici (quinte). Le compensazioni si adottano, invece, quando l'impatto si rivela impossibile da eliminare o da mitigare senza compromettere la generale validità dell'opera. Di fatto, le compensazioni servono a bilanciare gli effetti globali sul paesaggio, arricchendo alcuni degli elementi "a compensazione" di risultati penalizzanti da parte del progetto.

Nel nostro caso le trasformazioni urbanistiche previste dal piano attuativo comporteranno una modifica della percezione di

paesaggio. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere corredato da un piano di sistemazione del verde. Nella fase realizzativa si dovranno inoltre ottimizzare e coordinare gli aspetti relativi alla indagini archeologiche preventive.

CONCLUSIONI

L'ambito di trasformazione ordinaria di Tor Tre Teste, così come definito negli strumenti di pianificazione del Comune di Roma scaturisce di fatto da una misura di compensazione ambientale volta a risarcire diritti edificatori soppressi per l'ampliamento del Parco di Decima Trilogia.

Nel merito della proposta d'intervento si può sostenere che la variante progettuale proposta, rispetto all'ipotesi di trasformazione urbanistica già sottoposta a procedura di verifica nel 2002, potrà garantire un migliore livello di integrazione con la città.

In relazione alle singole componenti ambientali gli effetti attesi sono di lieve entità. In entrambi i casi (progetto originario variante) l'insediamento produce comunque problemi di intervisibilità con il paesaggio circostante.

Per quanto riguarda la componente rumore, così come evidenziato nelle simulazioni dell'allegato studio di impatto (elaborato dalla società ELMAC srl), si evince che i limiti di legge sono rispettati (sia per il periodo diurno che per quello notturno) e che il contributo della nuova struttura al clima acustico dell'area è modesto; gli incrementi massimi sono ovunque inferiori ad 5 dB (A) e sono principalmente dovuti all'adeguamento urbanistico di via P. Sanguineti, su cui transiteranno un numero maggiore di veicoli.

In fase di verifica trasportistica (vedi studio allegato della soc. Ingegneria dei trasporti srl) sono state considerate tutte ipotesi contestative dal punto di vista della mobilità. In particolare non è stato considerato alcun contributo del trasporto pubblico a supporto della mobilità complessiva. È stato infatti ipotizzato che eventuali potenziamenti del sistema di trasporto pubblico non possono che apportare benefici all'area di intervento.

I risultati dello studio hanno messo in evidenza che allo stato attuale, nell'ora di punta della mattina di un giorno feriali tipo, la rete stradale intorno all'area di insediamento non presenta significative situazioni di saturazione. In particolare viale Togliatti, l'infrastruttura di maggior importanza della zona presenta livelli di deflusso critici soltanto nel tratto iniziale a partire dalla via Casilina, mentre lungo il percorso di via Tor Tre Teste, via delle Nespoli (a ridosso dell'intervento), viale Alessandrino e via de Mell le condizioni di deflusso arrivano alla pre-saturazione.

I risultati delle simulazioni, nello scenario di progetto nell'ora di punta della mattina di un giorno feriali tipo, hanno mostrato che i carichi presenti sulla rete e le condizioni di deflusso veicolare sono, quantitativamente e qualitativamente, analoghi allo stato attuale. Tale situazione è dovuta al limitato incremento del carico generato dalla presenza del nuovo complesso. L'incremento più elevato del carico veicolare si è verificato su via delle Nespoli, con circa 400 veicoli/ora e su viale Alessandrino con circa 200 veicoli/ora. Tali incrementi dei carichi veicolari seppur posizionati su tratti che presentano, già nello stato attuale, condizioni di pre-saturazione, non determinano situazioni di congestione in quanto nel modello, relativamente allo scenario di intervento, sono stati considerati ultimati i lavori di adeguamento attualmente in fase di esecuzione.

In conclusione, il nuovo insediamento nell'area del quartiere Alessandrino implica un aumento della domanda di mobilità generata/attratta sia nell'ora di punta della mattina di un giorno feriali che nell'ora di punta del pomeriggio di un giorno festivo. Tuttavia, tale incremento della domanda di trasporto è sufficientemente assorbito dalle infrastrutture limitrofe esistenti per le quali sono stati già avviati i lavori di adeguamento, senza considerare che nell'area dagli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti sono previsti altri importanti interventi infrastrutturali (vedi Prenestina bis, prolungamento di via Casa Calda sino a Torre Angela con relativo vincolo sul GRA, ecc.) che migliorerebbero ulteriormente le condizioni di deflusso dell'intero settore.

Per ciò che concerne l'atmosfera, la sorgente emissiva significativa è il traffico veicolare: questo subirà un incremento, che non sarà comunque tale da rendere critica la qualità dell'aria. Non sono attesi effetti critici per il suolo e sottosuolo, né per l'ambiente idrico.

In relazione all'ambiente naturale, non sono presenti situazioni di fragilità ambientale.

L'ambito è tuttavia fortemente connotato dalla presenza dei resti emergenti dell'Acquedotto Alessandrino e pertanto sarà necessario, prescindendo dai pronunciamenti sulla coerenza dei vincoli imposti dai decreti ministeriali, acquisire il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica.

Si riscontra che le informazioni contenute negli elaborati sono coerenti con quanto previsto dall'Allegato III della Direttiva 85/337/CEE, come modificata dalla Direttiva 97/11/CE nonché dall'Allegato IV, parte II del D.Lgs. 152/06,

TUTTO CIO' PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 32, parte II del D.Lgs. 152/06, ex art. 10 D.P.R. 12/4/96, in relazione all'entità degli interventi ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte determina l'esclusione dell'intervento dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art.32, comma 3, parte II del D.Lgs. 152/06 ex art. 10, comma 2, del D.P.R. 12/04/96, le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti dalla relazione di Verifica;

nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso, la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti, con particolare attenzione alle aree dei cantieri prossimi ai corsi d'acqua; nelle zone di sbancamenti stradali e/o allargamenti della sede viaria, da rilevati estradali e nelle aree di svicolo;

- le opere di cantierizzazione dovranno essere confinate con recinzione provvisoria tale da assicurare la pubblica incolumità e l'interdizione di accesso di dette aree da parte di 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;
- la realizzazione delle opere non dovrà interferire con gli attuali flussi di traffico;
- dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando le interferenze della viabilità di scorrimento con i percorsi pedonali;
- dovranno essere realizzati tutti i presidi previsti dalla Delibera RL n°2546 del 12.12.2000;
- 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.
- I progetti definitivi relativi alla viabilità interna e di accesso all'area di intervento, ai parcheggi e a tutte le opere che, per le caratteristiche tipologiche e dimensionali, dovessero ricadere tra quelle elencate all'Allegato III Elenco B del D.Lgs. 152/06 dovranno essere assoggettati a procedura di Verifica;

Il presente parere è emanato in conformità al D.Lgs. 152/06, ex D.P.R. 12/04/96 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.f.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
Arch. Maria Angelè

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Pelone

Il Dirigente
Arch. Bruno D'Alzano

Il Dirigente Regionale



REGIONE
LAZIO

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

22 OTT. 2009

Roma _____

Prot. n. 212760

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

Anticipata via fax : 06.67106041

Oggetto: Comune di Roma - Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, relativa alla compensazione edificatoria del comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste".
Delibera C.C. n. 318 del 13.12.2005 di Indirizzi al Sindaco

Con nota n° 11786 del 29 maggio 2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 03 giugno 2008 e assunta al protocollo n° 97189, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali relativi al Programma "Tor Tre Teste", convocando la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 25.06.2008.

Successivamente alla Conferenza dei Servizi del 25.06.2008, il Comune di Roma, con note assunte da questa Direzione con prot. n. 211864 del 02.12.2008 e n. 110724 del 15.06.2009, ha convocato la seconda riunione della CdS per il giorno 17.12.2008 e la terza riunione della CdS per il giorno 08.07.2009.

Con nota prot. 186201 Fascicolo 6639 del 18.05.2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 10.02.2009 e assunta al protocollo n. 30236 del 19.02.2009, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 ha espresso Parere Favorevole con prescrizioni al Programma "Tor Tre Teste".

Con nota prot. 205622 del 19.11.2007, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2/A4 - Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale, a seguito della Verifica Ambientale, ha rilasciato il Parere di esclusione dell'intervento dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni.

In data 17 Marzo 2008 sono pervenuti alla Scrivente Direzione, assunta al prot. 49515 del 18.03.2008, gli atti relativi alla Studio di Insarimento Paesistico.

Gli atti amministrativi e progettuali sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 318 del 13 dicembre 2005 e allegati:

- Relazione Tecnica d'ufficio

- Elaborati di Variante (prot. 6124 del 28.04.05 del Dip. VI):

- Tav. A1 - Estratto di PRG vigente - Area in cessione Monti della Caccia

- Tav. A2 - Variante di PRG vigente - Area in cessione Monti della Caccia

- Tav. A3 - Estratto di PRG adottato - Area in cessione Monti della Caccia

- Tav. A4 - Estratto di PRG vigente - Area di intervento (Tor Tre Teste)

- Tav. A5 - Variante di PRG vigente - Area di intervento (Tor Tre Teste)

- Tav. A6 - Estratto di PRG adottato - Area di intervento (Tor Tre Teste)

- Elaborati di progetto urbanistico "M1 Ponte Galeria" (prot. 6124 del 28.04.05 del Dip. VI):

- 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 e proprietà – Area di intervento (Tor Tre Teste)
- Tav. B2 – Planimetria catastale e proprietà – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. B3 – Certificati catastali
- Tav. B4 – Tipo di frazionamento
- Tav. C1 – Inquadramento infrastrutturale
- Tav. C2 – Relazione sulla mobilità
- Tav. C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici
- Tav. C4 – Stato di fatto
- Tav. D1 – Zonizzazione su base catastale
- Tav. G – Esecutivo Planovolumetrico
- Tav. H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- A14 - Norme Tecniche di Attuazione
- A15 - Relazione tecnica illustrativa

Elaborati di Variante in sostituzione a seguito degli emendamenti (prot. 13103 del 31.07.06 del Dip.VI):

- Tav. A1 – Estratto di PRG vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A2 – Variante di PRG vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A3 – Estratto di PRG adottato – Area in cessione Monti della Caccia

Elaborati di progetto urbanistico "M1 Ponte Galata" in sostituzione a seguito degli emendamenti (prot. 13103 del 31.07.06 del Dip.VI):

- Tav. B2 – Planimetria catastale e proprietà – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. D1 – Zonizzazione su base catastale

- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 22 novembre 2006
- Osservazioni prot. n.21873, n.21875 del 21.12.06 e prot.22186 del 27.12.06
- Progetto Urbanistico (prot. 9595 del 21.05.2009 del Dip. VI):

Elaborati di Variante:

- Tav. A1 – Estratto di PRG pre-vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A2 – Variante di PRG pre-vigente – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A3 – Estratto di NPRG – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. A4 – Estratto di PRG pre-vigente – Area di intervento (Tor Tre Teste)
- Tav. A5 – Variante di PRG pre-vigente – Area di intervento (Tor Tre Teste)
- Tav. A6 – Estratto di NPRG – Area di intervento (Tor Tre Teste)

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 e proprietà – Area di intervento (Tor Tre Teste)
- Tav. B2 – Planimetria catastale e proprietà – Area in cessione Monti della Caccia
- Tav. B3 – Certificati catastali
- Tav. B4 – Tipo di frazionamento
- Tav. C1 – Inquadramento infrastrutturale
- Tav. C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici
- Tav. C3bis1 – Progetto di riqualificazione e messa in sicurezza Via Tor Tre Teste (piano particellare)
- Tav. C3bis2 – Progetto di riqualificazione e messa in sicurezza Via Tor Tre Teste (scala 1:1.000)
- Tav. C3bis3 – Progetto di riqualificazione e messa in sicurezza Via Tor Tre Teste (scala 1:2.000)
- Tav. C3bis4 – Progetto di riqualificazione e messa in sicurezza Via Tor Tre Teste (sezioni)
- Tav. C4 – Stato di fatto
- Tav. D1 – Zonizzazione su base catastale



- Tav. E – Verde e servizi pubblici
- Tav. F – Superfici private
- Tav. G – Esecutivo Planovolumetrico
- Tav. H – Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- Relazione Geologico-Vegetazionale (data 08.10.2007)
- Relazione Geologico-Vegetazionale – Tavole (data 08.10.2007)
- Relazione Perizia Geologico-Vegetazionale – ALL. 1 Relazione Vegetazionale (data 08.10.2007)
- SIP Studio di inserimento Paesistico (prot. 10512 del 4.06.09 del Dip. VI)

Vista la Del. C.C. n. 318 del 13 dicembre 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 rilocazione delle volumetrie nell'area "Tor Tre Teste";

Vista la Legge n. 1150/42;

Visto il P.R.G. del Comune di Roma del 1966 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 2006;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 520 del 20.07.2009 del Dipartimento VI del Comune di Roma sulla attestazione di inesistenza gravami di usi civili 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 2S/05 – Difesa del Suolo prot. 186201 fascicolo 6639 del 24.01.2008;

Vista la Pronuncia di Valutazione d'impatto Ambientale prot. n. 562 del 05.01.2009 resa dall'Area V.I.A 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 rilocazione di parte delle stesse volumetrie nel Programma di Intervento Urbanistico "Tor Tre Teste".

Con la L.R. n. 29 del 08 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 "Tor Tre Teste".

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 dell'b., con destinaz. compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)".

Le parti della 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. 40.847.

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 Tor Tre Teste la destinazione di "Ambito di Trasformazione Ordinaria integrata - ATO I2 Tor Tre Teste" e per le aree di Monti della Caccia la destinazione di "Parchi istituiti" definendo la SUL corrispondente di mq. 36.113.

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

Con la Deliberazione di C.C. n. 318 del 13 dicembre 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 di "Tor Tre Teste" 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 Tor Tre Teste, che secondo il P.R.G. vigente al momento della delibera ha destinazione urbanistica in parte a zona M2 e in piccola parte a zona N, è posta nella zona ovest di Roma, all'interno del GRA, compresa tra Via delle Nespoli e Via di Tor Tre Teste, nel territorio del VII Municipio. Dei 583.280 di mc afferenti all'intero comprensorio di Monti della Caccia, mc 38.232 verranno rilocalizzati nell'area suddetta che, per compensazione, diventano mc 22.000 di pari valore immobiliare dell'area di "Tor Tre Teste", oltre a mc. 5.500 a disposizione della A.C.. Pertanto la stessa Delibera di C.C. n. 318/05 prevede sostanzialmente:

- la realizzazione di una volumetria di mc. 22.000 derivante dalla compensazione della parte del comprensorio Monti della Caccia pari a mc. 38.232;
- la realizzazione e cessione di mc. 5.500 riservati alla A.C. unitamente ai sedimi fondiari;
- la realizzazione di una volumetria di mc. 110.000 (pari a mq. 34.375 di SUL) afferente ai diritti edificatori della proprietà dell'area di parte dell'Ambito a Trasformazione Ordinaria Integrato (ATO I2) Tor Tre Teste del Nuovo P.R.G. adottato;
- lo stralcio dal perimetro del Programma di un'area interessata da una centrale ACEA ricadente nell'ATO I2 e relativa SUL pari a mq. 1.738;
- la cessione gratuita al Comune di Roma delle aree ricomprese nel comprensorio H2 Monti della Caccia, ex E1, per mq. 40.847;

Inoltre la DCC n. 318/05 di Indirizzi al Sindaco prevede altresì:

- che 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 ed in coerenza con quanto disposto dalla DCC n. 110 del 23.05.2005 di approvazione del provvedimento programmatico sulle politiche abitative e sull'emergenza abitativa;
- nella presente proposta l'indice di trasferimento delle volumetrie da compensare non dovrà superare la soglia di 2,3 e non dovrà essere inferiore allo 0,75;



- la realizzazione di un asilo nido, secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 333/2004;
- la realizzazione delle strutture abitative dovrà essere preceduta dalla realizzazione della Prenestina Bis prevista nell'Accordo di Programma Casetta Mistici in corso di convenzione;
- la realizzazione, ove possibile di percorsi ciclo-pedonali a norma con l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- la 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 "M2" e piccola parte della zona "N" a "zona in corso di convenzione" per le aree di Tor Tre Teste.

A seguito della pubblicazione (dal 22.11.2006 e per 15 giorni consecutivi), sono state presentate tre osservazioni (prot. 21872 del 21.12.2006, prot. 21875 del 21.12.2006 e prot. 22188 del 27.12.2006) alla DCC n. 318/2005 di Indirizzi al Sindaco da alcune Associazioni, Comitati di quartiere e cittadini residenti. Tali osservazioni sono state illustrate e controdedotte dal Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 17.12.2008:

- Osservazione prot. 21873 del 21.12.2006 del Comitato di quartiere "L'Acquedotto Alessandrino" che ritiene l'area non idonea alla edificazione in quanto: 1) area di interesse naturalistico, paesaggistico e culturale e ricca di animali; 2) presenza dell'Acquedotto Alessandrino, scarsa vocazione commerciale e carenza della viabilità; 3) elevata altezza degli edifici in particolare della torre di n. 8 piani con conseguente occultazione della vista panoramica dei Castelli Romani; 4) riduzione del parco a causa del collegamento viario con Via delle Nespole; 5) incongruenza con il Sentiero della Pace; superflua collocazione di un centro commerciale in una zona già servita da strutture simili; 6) provocherebbe un danno ambientale; 7) inadeguata viabilità. Dei sette punti richiesti l'A.C. non ne ha accolti cinque con le motivazioni riportate nel verbale della Conferenza di Servizi, mentre uno, relativamente al Sentiero della Pace, l'ha ritenuto non pertinente in quanto "interesse territori di altri comuni e non rientra nel Programma Urbanistico definire il tracciato" e uno, relativamente alla inadeguata viabilità, l'ha accolto parzialmente in quanto sono state previste due rotonde ed inoltre è prevista la realizzazione della Prenestina-bis con il Programma Casetta Mistici.
- Osservazione prot. 21875 del 21.12.2006 dei cittadini residenti che richiedono la modifica del progetto in quanto: non si è tenuto conto dei vincoli esistenti Archeologici (in prossimità dell'Acquedotto Romano), Paesaggistici (vista dei Castelli Romani), Ambientali (abitazioni circostanti con altezza di 3 o 4 piani) e della Valle dell'Aniene; eccesso di cubatura; carenza di urbanizzazioni primarie e secondarie; opportuno la modifica del progetto. Detta osservazione non viene accolta dalla A.C. in quanto sono stati ottenuti il parere favorevole della S.A.R. con nota prot. 31401 del 06.11.2008 e la non assoggettabilità al V.I.A. della Regione Lazio con nota prot. 205622 del 19.11.2007 ed inoltre perché l'area era già edificabile con una cubatura maggiore a quella adottata dal CC nella delibera n. 318/2005.
- Osservazione prot. 22188 del 27.12.2006 dei cittadini residenti tramite varie Associazioni richiedendo la possibilità di spostare l'insediamento altrove, con previsione dell'area come Parco Bio-Dinamico, archeologico e letterario, in quanto: 1) mancata partecipazione dei cittadini al Programma; 2) sviluppo armonico con realizzazione di edifici a due piani lungo il perimetro dell'intervento; 3) realizzazione di edifici a tre piani all'interno del perimetro; 4) esclusione degli edifici a sei piani, della torre di otto piani, del centro commerciale e della struttura alberghiera; 5) la strada di accesso dovrà uscire su Via di Tor Tre Teste per evitare l'innesto su via delle Nespole; 6) l'insediamento va valutato da un punto di vista ambientale e comunque mitigato con una quinta vegetale; 7) l'insediamento non deve interferire con la pista ciclo-pedonale; 8) rivalutazione ambientale dell'area compresa tra il casale diroccato, i ruderi abbandonati e la centrale elettrica; 9) la centrale elettrica dovrà essere isolata anche con quinta vegetale. Dei nove punti richiesti l'A.C. non ne ha accolti sei con le motivazioni riportate nel verbale della Conferenza di Servizi, mentre tre punti sono stati accolti, tra cui l'eliminazione del collegamento con Via delle Nespole, la non interferenza della pista ciclo-pedonale e l'isolamento della centrale elettrica, e uno parzialmente accolto in merito alla valutazione ambientale in quanto l'intervento è stato già sottoposto alla verifica ambientale dalla Regione Lazio escludendolo dalla assoggettabilità alla V.I.A.



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°.19, per l'area di Tor Tre Teste 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°.19 l'area di Tor Tre Teste è esterna alla componente B e l'area di Monti della Caccia è interna alla componente A.

Nella Conferenza di Servizi del 25.06.2008 il Programma (progetto prot. 9719 del 05.05.08 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: è stata ridotta l'area di intervento del Programma stralciando le particelle 1154 e 102 parte in quanto la stessa è inserita nel Parco Alessandrino ed è stata già oggetto di cessione gratuita alla A.C.; sono state riviste le aree pubbliche; sono state apportate modifiche alla viabilità interna all'Ambito eliminando il collegamento con via delle Nespole; sono stati aumentati di un piano gli edifici residenziali e di circa m. 4 l'altezza di parte dell'edificio non residenziale in modo da consentire l'allocazione di volumi non residenziali (turisticco-ricettivo) derivanti dal comparto ZR1 a seguito della riduzione dell'edificio a torre previsto nel planivolumetrico allegato alla DCC 318/05.

Nella Conferenza di Servizi del 17.12.2008 il Programma (progetto prot. 24594 del 24.11.08 del Dip. VI), in quell'occasione esaminato, è stato adeguato alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica; inoltre sono state illustrate e controdedotte le osservazioni (prot. 21872 del 21.12.2006, prot. 21875 del 21.12.2006 e prot. 22186 del 27.12.2006) presentate alla DCC n. 318/2005 di Indirizzi al Sindaco. Questa Direzione Regionale ha richiesto la redazione del S.I.P. essendo l'area sottoposta a vincolo così come previsto dall'art. 29 della L.R. n. 24/98.

Con nota n° 10920 del 10.06.2009, assunta al protocollo n° 110724 del 15.06.2009 di questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso i nuovi e ultimi elaborati progettuali (prot. 9595 del 21.05.2009 del Dip. VI) relativi al Programma "Tor Tre Teste", convocando quindi la terza Conferenza dei Servizi per il giorno 06.07.2009.

Nella Conferenza di Servizi del 06.07.2009, esaminando i grafici presentati, sono emerse ulteriori modifiche al Programma, oltre alle diverse altezze dei fabbricati residenziali, giudicate come errore materiale, ed allo stralcio dell'area già riscontrate nelle precedenti CdS, sono state inserite nel perimetro dell'intervento le aree destinate all'adeguamento viario relativamente all'intero tratto di Via di Tor Tre Teste da Via delle Nespole a Via Prenestina per una lunghezza complessiva di circa m. 1.800.

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, secondo la tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, l'area risulta 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 e puntuali con fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D. Lgs n°42/04;

Vincoli Ricognitivi di Piano di cui all'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs n.42/2004 (immobili e aree tipizzati):

- beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto.

L'area è assoggettata alla disciplina del PTP 15/8 denominato "Valle dell'Aniene", che per tale area prevede prevalentemente una Tutela Orientata TOc/12.

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° 556 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091_P503 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_P494, riportato nell'Allegato n. 3HA del P.T.P.R., recita: "Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici".

Nella tavola A del PTPR l'area in oggetto è definita nel "Sistema del Paesaggio insediativo" come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e riportata nelle "Proposte comunali di modifica dei PTP



vigenti", per la quale, come previsto dall'art. 65 delle NTA del PTPR, i contenuti delle controdeduzioni (Parere della osservazione n° 068091_P494) prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi".

Relativamente ai beni archeologici sopra citati la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma - Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a seguito dei sondaggi preventivi effettuati, con nota prot. 31401 del 06.11.2008, ha rilasciato il definitivo N.O. all'intervento urbanistico a condizioni, poi riconfermato con note prot. 36312 del 17.12.2008 e prot. 21230 del 24.07.2009.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 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 nota prot. n. 186201 fascicolo 6639 del 19.05.2008.

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. 205622 del 19.11.2007.

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. 318/05 di indirizzi al Sindaco adottato, si rileva che l'area oggetto dell'intervento ricadeva in zona urbanistica ATO (Ambito a Trasformazione Ordinaria Integrato), nella tabella 2.2 delle NTA all'art. 55 viene indicata la quantità di SUL corrispondente a Tor Tre Teste di mq. 36.113.

Dal perimetro del Programma risulta stralciata un'area relativa alla centrale ACEA con conseguente riduzione della SUL da mq. 36.113 a mq. 34.375, così come riportato anche nella DCC n. 318/05 di indirizzi al Sindaco.

Il Nuovo P.R.G., approvato con DCC n.18/2008, ha recepito la Delibera C.C n. 318/2005 di Indirizzi al Sindaco e pertanto ha trasformato l'area interessata dal Programma Urbanistico di Tor Tre Teste da "ATO 12 - Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato", "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e "Strade" di Programma Integrato della Città da ristrutturare e "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" a "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. 318/2005 ha una Superficie Territoriale di mq 63.953, l'indice di Edificabilità è pari a 0,67 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 137.500 (pari a mq. 42.969 di SUL) di cui mc. 22.000 (pari a mq. 6.875 di SUL) per la compensazione di parte del comprensorio Monti della Caccia, mc. 110.000 (pari a mq. 34.375 di SUL) afferenti alla proprietà dell'area di Tor Tre Teste e mc. 5.500 (pari a mq. 1.718 di SUL) nella disponibilità della A.C.. La capacità insediativa risulta di 1.306 abitanti.

Gli standard pubblici previsti nel Programma di cui alla DCC n. 318/2005 rispettano 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. 15.542	mq. 4.125	mq. 19.667
- Parcheggi pubblici	mq. 5.227	mq. 7.688	mq. 12.915
- Servizi pubblici	mq. 8.494		mq. 8.494
- Totale	mq. 29.263	mq. 11.813	mq. 41.076

Il Programma in esame nella Conferenza di Servizi, così come modificato ha una Superficie Territoriale di mq 60.897, al netto dell'area di mq. 3.056 stralciata dal Programma (part. 1154 e 102p), l'Indice di Edificabilità è pari a 0,70 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 137.168 (pari a mq. 42.865 di SUL) di cui mc. 21.946 (pari a mq. 6.858 di SUL) per la compensazione di parte del comprensorio Monti della Caccia, mc. 109.738 (pari a mq. 34.293 di SUL) afferenti alla proprietà dell'area di Tor Tre Teste



e mc. 5.485 (pari a mq. 1.714 di SUL) nella disponibilità della A.C.. La capacità insediativa risulta di 1.302 abitanti.

Gli standard pubblici previsti nel Programma all'esame sono stati calcolati in maniera diversa rispetto a quanto riportato nella DCC n. 318/2005 e a quanto previsto nell'Allegato A della Del. G.C. n. 333/2004 e pertanto le aree destinate a verde pubblico di standard di progetto risulterebbero in realtà inferiori al minimo di norma.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti previsti nel Programma è pari a 1.306 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.

La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella di edifici in linea, il commerciale ed il non residenziale (turistico-ricettivo) sono concentrati nel comparto C1 su unica piastra e posto tra la centrale ACEA esistente ed il parcheggio pubblico P1. L'intervento si inserisce con un andamento altimetrico in coerenza con l'andamento attuale delle curve di livello.

Il complesso è accessibile da via di Tor Tre Teste attraverso una viabilità pubblica locale che serve sia i comparti privati che le aree destinate ai parcheggi. Il verde pubblico di standard è localizzato principalmente all'interno della corte posta tra gli edifici del comparto R1 e quelli del comparto R2 in modo da creare un giardino ricco di vegetazione e con all'interno una collinetta e un laghetto. Le aree a servizio pubblico sono S1 e S2 ed in particolare il servizio S1, dove è prevista la realizzazione di un asilo nido, è posto vicino alla centrale ACEA.

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

- ripristinare l'area stralciata (part. 1154 e 102p) nel perimetro del Programma con destinazione a verde pubblico;
- escludere dal perimetro del Programma l'area di Via di Tor Tre Teste esterna al perimetro dell'APPD, per la quale il Comune di Roma dovrà attivare successivamente le idonee procedure previste dalla normativa vigente;
- riportare l'altezza degli edifici residenziali a 6 piani;
- per l'edificio commerciale e non residenziale, potrà essere consentito l'aumento dell'altezza solo in parte (soluzione progetto prof. 9719/08 del Dip. VI) in modo da consentire l'atterraggio delle volumetrie non residenziali dell'ex comparto ZR1;
- riportare il calcolo degli standard pubblici di norma così come previsti nella Tavola D1 della DCC ed in conformità anche a quanto previsto nella D.G.C. n. 333/2004;
- verificare, d'intesa con ARPA Lazio, la posizione dell'asilo nido e del commerciale rispetto alla centrale ACEA, di cui non se ne conosce la potenzialità, e gli eventuali distacchi da rispettare;
- individuare la posizione dei parcheggi pubblici interrati e la loro disciplina nel caso di realizzazione nel sottosuolo di aree private;

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.

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. Mentre per i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lettera c), inerenti gli immobili e le aree tipizzati si applicano le modalità di tutela di cui al capo IV delle NTA del P.T.P.R.

Dal punto di vista paesaggistico il Programma si ritiene ammissibile con il mantenimento della fascia di rispetto dell'Acquedotto Alessandrino e dell'adeguamento alle richieste della Soprintendenza Archeologica, con la sola prescrizione relativa alla osservanza di quanto previsto dal PTPR per il restauro dei casali esistenti.

Per quanto riguarda le osservazioni del Comitato di quartiere "L'Acquedotto Alessandrino", dei cittadini residenti e delle varie Associazioni prot. 21873 e 21875 del 21.12.2006 e prot. 21753 del 20.12.2006 alla DCC 318/2005, si concorda con quanto espresso dal Dipartimento VI del Comune di Roma nella Conferenza di Servizi del 17.12.2008 ad eccezione delle prescrizioni sopra riportate:

ASPETTI GENERALI

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

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

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

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

Il Comune ha trasmesso agli uffici regionali, nel corso della Conferenza di Servizi gli elaborati grafici allegati alla DCC 318/05 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 "Tor Tre Teste" è stato adottato con delibera CC n. 318/05, 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 di cui alla DCC 318/05 (recepito dal NPRG approvato con DCC 18/2008) come adeguato al contenuto della DGC 333/04, nonché alle prescrizioni impartite dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi.

Il Programma così come adeguato a tutte le prescrizioni sopra riportate può essere considerato conforme allo strumento urbanistico vigente.

L'ISTRUTTORE
(Geom. Massimo Ferro)

IL DIRETTORE
(Arch. Daniela Jacovone)

IL DIRIGENTE
(Arch. Maria Teresa Longo)

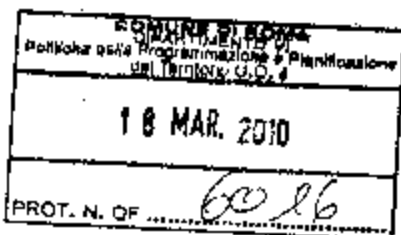


REGIONE LAZIO

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

Roma 17 MAR. 2010

Prot. n. 50749



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. 97189/2008

Oggetto: Comune di Roma - Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, relativa alla compensazione edificatoria del comprensorio "Monti della Caccia" attraverso la rilocizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste".
Delibera C.C. n. 318 del 13.12.2005 di indirizzo al Sindaco

Con nota n° 963 del 19 gennaio 2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 20 gennaio 2010 e assunta al protocollo n° 15338 del 21.01.2010, il Dipartimento VI del Comune di Roma ha trasmesso gli elaborati progettuali (prot. 498 del 12.01.2010 del Dip.VI), adeguati alle prescrizioni rese nel parere di questa Direzione Regionale prot. n. 212760 del 22.10.2009.

Con nota n° 4021 del 25 febbraio 2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 25 febbraio 2010 e assunta al protocollo n° 50749 del 25.02.2010, il Dipartimento VI del Comune di Roma ha convocato una Conferenza di Servizi per il giorno 17.03.2010 ed ha trasmesso i nuovi elaborati progettuali (prot. 2682 del 9.02.2010 del Dip.VI) consistenti negli allegati B1 - Planimetria Catastale e D1 - Zonizzazione su base catastale, relativi al Programma "Tor Tre Teste".

Con fax pervenuto a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 17 marzo 2010 e assunta al protocollo n° 70653 del 17.03.2010, il Dipartimento VI del Comune di Roma ha trasmesso il parere dell'ACEA Distribuzione spa relativo alla realizzazione degli interventi limitrofi alla cabina ACEA.

Dall'esame dei grafici trasmessi si è potuto riscontrare, per quanto di competenza, che il Programma è stato adeguato alle prescrizioni rese da questa Direzione Regionale con la nota prot. n. 212760 del 22.10.2009. Pertanto, si conferma il parere favorevole al Programma in oggetto fatto salvo tutto quant'altro espresso nello stesso parere prot. n. 212760 del 22.10.2009.

ISTRUTTORE
(Geol. Massimo Ferro)

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Pacovone)

IL DIRIGENTE
(Arch. Maria Teresa Longo)

MS. ROSSIGNOLI
18.3.10

REGIONE
LAZIO

AREA DIFESA DEL SUOLO

Prot. n. 18907

Roma 26 GEN. 2010

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
28 GEN. 2010
PROT. N. QF <u>1660</u>

Al Comune di Roma
Dipartimento programmazione e Attuazione urbanistica
Ex U.O. - Compensazioni edificatorie

→ Piazza Kennedy 15
00144 Roma (RM)

Alfa Regione Lazio
AREA D2/2D/06
Via Capitano Bavastro 108
00154 Roma (RM)

Alfa Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - AREA D2/2B/14
Via del Giоргione, 129
00147 Roma (RM)

FASCICOLO ~~18907~~ 201

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Località Tor Tre Teste - Accordo di programma ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica - Piano urbanistico Tor Tre Teste
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 in conferenza dei servizi

IL DIRIGENTE DELL'AREA

A SEGUITO della richiesta del comune di Roma (RM), Prot. n. 963 del 19/01/2010 per una nuova emissione del parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 per variazioni agli elaborati progettuali in ottemperanza alle prescrizioni impartite nei pareri acquisiti nel corso della conferenza dei servizi per <l'Accordo di programma ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica> in località Tor Tre Teste, che prevede la variante da Zona M2 a Zona in corso di convenzione;

ESAMINATA la nuova documentazione tecnica allegata per l'espressione del parere di competenza;

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 6/11/02, con la quale è 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;

ING. RUSSOMANO
Dei

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. 84549 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";

VISTA la determinazione n. 572 del 27.07.2009 concernente il rinnovo dell'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio al Dott. Raniero De Filippis;

VISTA la determinazione n. 578 del 27.07.2009 concernente il rinnovo dell'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli all'Arch. Giovanna Bargagna;

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 D.G.R.L n. 387 del 22.05.2009 con la quale è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio

VISTA la D.G.R.L n. 835 del 03.11.2009 con la quale è stata rettificata, per alcuni comuni del Lazio, la classificazione sismica precedentemente adottata con la DGR 387/09;

TENUTO CONTO che il Comune di Roma - Municipio 7 è attualmente classificato in Zona Sismica 2B" per le DGR 387/09 e 835/09;

si conferma il

PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

per < l'Accordo di programma ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica >;

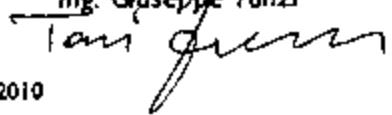
Si fa presente che

- dovranno essere seguite le nuove norme tecniche impartite con il D.M. 14/01/2008 e si dovrà seguire quanto riportato nella D.G.R.L n. 387 del 22/05/2009;
- Di seguito, si ribadiscono tutte le prescrizioni già impartite con nota Fasc. 4545 Prot. 122479 del 18/07/2006,
- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano osservate le indicazioni del Progettista Dott. Biol. Massimo Leone nella sua relazione;
- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione geologico-vegetazionale" a firma dei Geol. Giuseppe Tricarico e Pierfrancesco Parisella e gli elaborati grafici ad essa allegati, dalla quale emerge che l'area in oggetto presenta una zona a Classe di idoneità 1 - Zone ad idoneità medio-alta, nella quale viene prescritto che in fase di realizzazione delle opere si provveda ad integrare le indagini in modo mirato e puntuale, che si debbono usare tutti gli opportuni accorgimenti per lo smaltimento delle acque reflue e un'opportuna regimazione delle acque, che le acque meteoriche debbono essere raccolte e adeguatamente convogliate, ed una Classe di idoneità 2 - Zone ad idoneità medio-bassa, che comprende una ristretta area allungata N-S in corrispondenza del limite orientale del lotto nel quale è stato ravvisato un fenomeno erosivo di tipo denudazionale di moderata intensità che deve essere risolto con opportuni interventi di regimazione delle acque superficiali che si adattino alla futura destinazione d'uso a verde dell'area;



- Si seguano tutte le prescrizioni ed indicazioni contenute nel capitolo 13 "Conclusioni" nell'elaborato "Relazione geologico-vegetazionale" a firma dei Geol. Giuseppe Tricarico e Pierfrancesco Parisella che dovranno essere seguite in fase di progetto esecutivo ed in fase realizzativi.
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o 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 ll.;
- il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente
- il 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;
- 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 particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
 - D.M. Infrastrutture 14.01.2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
 - DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09

Il Dirigente dell'Area Difesa del Suolo

Ing. Giuseppe Tanzi


Art.13 -7201 proma_compensazione_torrentecesta 25/01/2010



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
12 APR. 2010
DIR. PROGRAMMI E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Prot. n. QF 7206

30 MAR 2010
00185 Roma
Via Bachet 12
tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

Autonità di Bacino del Fiume Tevere
N. Prot.: 0001241
data: 30-03-2010



Comune di Roma
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
Ex U.O. n. 4 - Compensazioni edificatorie
Piazzale Kennedy, 15 - 00144 Roma
fax 06.67106401

Oggetto: Programma Urbanistico "Tor Tre Teste". Ulteriori elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni poste in sede di Conferenza dei Servizi.

In riferimento alla Vs. nota prot. n. 4021 del 25/02/2010 con cui si sono trasmessi gli elaborati progettuali descritti in oggetto, si ribadisce quanto già espresso con nota n. 2219/C del 07/07/2009.

IL DIRIGENTE
(ing. Carlo Ferranti)

Il presente atto si compone di
n. 45 pagine compresa la presente

ing. ROSSOMANDO
24.10
in tema mese 10
[Signature]



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE
Ufficio Piani e Programmi

00185 Roma, **07 LUG. 2009**
 Via Bachelet 12
 tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

ST.N. 2219/c

DIREZIONE REGIONALE Politiche della Programmazione e Pianificazione dell'ambiente U.O. 4
14 LUG. 2009
PROT. N. OF <i>13210</i>

Comune di Roma
 Dip. VI - Politiche della Programmazione e
 Pianificazione del Territorio
 U.O. n. 4 - Compensazioni edificatorie e partecipazione
 Piazzale Kennedy, 15 - 00144 Roma
 fax 06.67106401

Oggetto: Conferenza dei Servizi del 06/07/2009. Compensazione edificatoria del comprensorio Monti della Caccia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Tor Tre Teste".

In riferimento alla nota prot. n. 10920 del 10/06/2009 con cui si è convocata la Conferenza dei Servizi in oggetto e si sono trasmessi i relativi elaborati progettuali, si comunica che l'area del presente programma di intervento urbanistico ricade nelle aree disciplinate dagli atti di pianificazione di competenza della scrivente Autorità di Bacino, nel caso in fattispecie il "P.A.I. - Piano di Assetto Idrogeologico" redatto ai sensi del DL. 180/98 ed approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006, ed il "PS5 - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce", approvato con D.P.C.M. del 3 marzo 2009.

Ciò premesso, dall'esame degli elaborati progettuali si evince che l'area interessata, non è ricompresa fra quelle definite a rischio idrogeologico di livello R3 e R4 dai citati atti di pianificazione ne tra quelle definite ad elevata criticità per prelievi sotterranei. Detta area non ricade altresì nei corridoi ambientali, così come definiti dal menzionato PS5.

Per quanto sopra, non si evidenziano per quanto di competenza incompatibilità tra gli atti di pianificazione citati e l'intervento in questione.

IL DIRIGENTE
 (ing. *Carlo Ferruti*)



uno dei

*Legame
 24/7/09
 L.*

Il presente atto si compone di
 n. 45 pagine compresa la presente