



## GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/10/2012

=====

ADDI' 17/10/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	DI PAOLANTONIO	Pietro	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	FORTE	Aldo	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZEZZA	Maria	"
CETICA	Stefano	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 480

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 dei comprensori" Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso", in Roma Capitale.



480 17 OTT. 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 dei comprensori" Marcigliana - Inviolatella - La Pisana I", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso", nel Comune di Roma, IN ROMA CAPITALE.

## LA GIUNTA REGIONALE

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

### PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 283 del 03 novembre 2005, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria dei comprensori" Marcigliana - Inviolatella - La Pisana I", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso";

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 07 marzo 2008;

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

Che con nota prot. n. 10633 del 17.05.2012 l'Amministrazione <sup>CAPITALE</sup> 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. 283 del 03 novembre 2005;

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

Del verbale e dei pareri della seduta di Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

Della Determinazione conclusiva n. 372 del 01 giugno 2011 di Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O Programmazione degli interventi di Trasformazione Urbana;

### 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;



480 17 OTT. 2012 R



**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 dei comprensori" Marcigliana - Inviolatella - La Pisana I", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso" nel Comune di Roma parte integrante e sostanziale del presente atto.

**IN ROMA CAPITALE**

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

**ROMA 24 OTT. 2012**



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or '1'.



REGIONE LAZIO



ALLEG. alla DELIB. N. 480 *ph*  
DEL 17 OTT. 2012



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 dei comprensori" Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso" nel Comune di Roma **IN ROMA CAPITALE.**

### PREMESSO

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

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

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

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 sono stati definiti i criteri e la procedura per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante Generale adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 92/1997 Piano delle Certezze;

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 2000 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Variante Generale al Piano regolatore adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/1997 denominata Piano delle Certezze;

Che con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

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

Che la Giunta Comunale di Roma con deliberazione n. 333 del 19 maggio 2004 ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle Compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali, adottati o approvati, da attuarsi con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/00;

Che la Società "Susanna Immobiliare a r.l." è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio denominato "Marcigliana", destinato, secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a sottozona E1 (espansione con piani comprensoriali unitari);


Che la Società "Veronica Immobiliare a r.l." è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio denominato "Inviolatella" destinato, secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a sottozona F1 (ristrutturazione urbanistica);

Che la Società "Veronica Immobiliare a r.l." è altresì proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio

il presente atto si compone di

n. 40 pagine compresa la presente

*d*



denominato "La Pisana 1" destinato, secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a sottozona G3 (case con orto e giardino);

Che la Società "Agricola Pontignano a r.l.", è proprietaria delle aree site in località "Casal Lumbroso", ricomprese secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 in zona H1-"Agro Romano", H2-"Agro Romano Vincolato" e sottozona G3-"Case con orto e giardino";

Che, la Società "Agricola Fontignano a r.l.", ha manifestato l'interesse ad accogliere il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalla aree ricomprese nel comprensorio "Marcigliana" - "Inviolatella" - "La Pisana 1" presentando congiuntamente alla "Susanna Immobiliare a r.l." e alla Veronica Immobiliare a r.l. una proposta di intervento urbanistico;

che con deliberazione n. 283 del 3 novembre 2005 il Consiglio Comunale ha:

- formulato, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dei comprensori "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Casal Lumbroso", esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale.
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Marcigliana da sottozona E1 a Zona in corso di convenzione (Parco Pubblico in cessione);
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Inviolatella da sottozona F1 a Zona in corso di convenzione (Parco Pubblico in cessione);
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Pisana 1 da sottozona G3(ex G4) a Zona in corso di convenzione (Parco Pubblico in cessione);
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Casal Lumbroso" da sottozona H1 (Agro Romano), H2 (Agro Romano vincolato), G3 "case con orto e giardino" e Viabilità di Piano particolareggiato di zona O a "zona in corso di convenzione";

che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal 9 agosto 2006 è stato, ai sensi dell'art. 49 della legge n.38/99 depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma, il fascicolo relativo alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 283 del 3 novembre 2005 e che nei quindici giorni successivi non sono pervenute osservazioni;

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 - Roma Capitale U.O. 9 Coordinamento Urbanistico ha convocato, con nota prot. n. 11944 del 28 maggio 2007, una Pre-Conferenza di Servizi svoltasi il 21 giugno 2007;

che, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma la U.O. n. 4 "Compensazioni Edificatorie e Partecipazione" del Dipartimento VI° del Comune di Roma, con nota prot. n. 3593 del 15.02.2008, ha sottoposto il Programma di trasformazione urbanistica all'esame della seduta della Conferenza di servizi, svoltasi il 07 marzo 2008;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Roma C - Azienda U.S.L. U.O.C. - Servizio Interzonale - Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 273 del 5 marzo 2008, confermato nella seduta della Conferenza di Servizi del 07.03.2008;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 1099/C del 26 marzo 2008;
- Soprintendenza Speciale ai Beni Archeologici di Roma: parere favorevole rilasciato nella seduta della Conferenza di Servizi del 07.03.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area Difesa del Suolo: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n.30048 fascicolo 6802 del 12 maggio 2008;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma: Comunicazione sull'impossibilità ad esprimere il parere in assenza della relazione paesaggistica, resa con nota prot. n. 1084 del 13 marzo 2008;
- Comune di Roma - Dipartimento VI - Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O. n. 5 Attuazione Piano Regolatore : Determinazione Dirigenziale n. 263 del 17 aprile 2009, in merito all'inesistenza di gravami di usi civici;
- Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: parere paesaggistico nell'ambito della procedura di VIA, favorevole con prescrizioni, reso con



nota prot. n. 100342 del 30 settembre 2010;

Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale: Giudizio di compatibilità ambientale positivo con condizioni reso con nota prot. n. 16452 del 27 ottobre 2010;

Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Notaio Dott. Guido Gilardoni: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. n. DA-06-08/30025 - 08 del 23 marzo 2011;

che con nota prot.n. 15574 dell'11.07.2008 il Comune di Roma Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – U.O. 4 – Compensazioni edificatorie e Partecipazione, a riscontro della nota prot. n. 1084 del 13 marzo 2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, ha rappresentato che nella fase esecutiva, qualora le aree siano tutelate sarà acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lg.vo 42/2004;

che, con Determinazione Dirigenziale n. 372 dell' 1 giugno 2011, Roma Capitale - 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 20 febbraio 2012 l'arch. Pier Giorgio Stefani, 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. 3330, la dichiarazione che l'area interessata dal programma urbanistico "Casal Lumbroso" non è ricompresa nell'ambito di applicazione della D.G.R.L. 16 giugno 2009 n. 445;

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. 10633 del 17 maggio 2012, ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativo, Giuridico e Conferenze di Servizi, la documentazione per il proseguimento dell'iter finalizzato all'Accordo di Programma;

#### 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. 15574 dell'11.07.2008 e nota prot.n. 13212 del 19.06.2012 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 del Consiglio Comunale n. 283 del 3 novembre 2005, individuandolo come "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita", ai sensi del dell'art. 62 comma 1, delle N.T.A. di P.R.G.;

l'art 19 delle N.T.A del N.P.R.G. del Comune di Roma che ha assunto il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate nelle Tabelle di cui all'Allegato "A" delle stesse N.T.A. di P.R.G.

#### PRESO ATTO

che in data 5 aprile 2012 con prot. n. 7476 è stato consegnato a Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, atto di impegno unilaterale, stipulato in data 20 marzo 2012, a rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni repertorio n. 39106 raccolta 14964, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 26 marzo 2012 al n. 9019



che i coniti 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 dei comprensori denominati "Marcigliana", "Inviolatella" e "La Pisana 1" a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Casal Lumbroso" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita conseguente convenzione urbanistica, salva ed impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L.R. n. 35/78;

che Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana, con nota prot. n. 10633 del 17 maggio 2012, ha comunicato all' Area regionale Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Casal Lumbroso" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008;

### CONSIDERATO

che i coniti 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 rappresentata dal Sindaco p.t., convengono e stipulano quanto segue:

### ARTICOLO 1

(Oggetto)

ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, è approvato il Programma urbanistico denominato: Compensazione edificatoria dei Comprensori "Marcigliana", "Inviolatella" e "Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree "Casal Lumbroso" quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 7 Marzo 2008 ed approvati con Determinazione Dirigenziale conclusiva n. 372 dell'1 giugno 2011 di seguito elencati:

- All. A1a Estratto di P.R.G. vigente (Comprensori "F1 Inviolatella- E1 Marcigliana")
- All. A1b Estratto di P.R.G. vigente (Comprensorio "G4 - La Pisana 1")
- All. A2a Variante di P.R.G. vigente ( Comprensori "F1- Inviolatella - E1 Marcigliana")
- All. A2b Variante di P.R.G. vigente (Comprensorio "G4 - La Pisana 1")
- All. A3a Estratto di P.R.G. adottato (Comprensori "F1 Inviolatella- E1 Marcigliana")
- All. A3b Estratto di P.R.G. adottato (Comprensorio "G4 - La Pisana 1")
- All. A4 Estratto di P.R.G. vigente (Ambito di Riserva "Casal Lumbroso")
- All. A5 Variante di P.R.G. vigente (Ambito di Riserva "Casal Lumbroso")
- All. A6 Estratto di P.R.G. adottato (Ambito di Riserva "Casal Lumbroso")
- All. A7 Relazione tecnica illustrativa
- All. A8 Norme tecniche di attuazione
- All. A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- All. A10 Relazione geologico-geomorfologica
- All. A11 Indagine Vegetazionale - Relazione illustrativa
- All. A12 Valutazione Previsionale di impatto acustico
- All. B1 Planimetria catastale e proprietà (Ambito di Riserva "Casal Lumbroso")
- All. B2a Planimetria catastale e proprietà(Comprensori "F1 Inviolatella-E1 Marcigliana)
- All. B2b Planimetria catastale e proprietà (Comprensorio "G4 - La Pisana1")
- All. B3 Certificati catastali
- All. C1 Inquadramento infrastrutturale
- All. C2 Relazione sulla mobilità
- All. C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- All. C3/b Planimetria della mobilità
- All. C4 Stato di fatto
- All. D1 Zonizzazione su base catastale
- All. E Verde e servizi pubblici
- All. F Superfici private
- All. G Esecutivo Planivolumetrico
- 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 all'art. 1 e I 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 della Regione Lazio:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma: prot. n. 1084 del 13 marzo 2008;
- Soprintendenza Speciale ai Beni Archeologici di Roma: Conferenza di Servizi del 07.03.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area Difesa del Suolo: prot. n.30048 fascicolo 6802 del 12 maggio 2008;
- Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: prot. n. 100342 del 30 settembre 2010;
- Regione Lazio Direzione Regionale Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale: prot. n. 16452 del 27 ottobre 2010;
- Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali : prot. n. DA-06-08/30025 - 08 del 23 marzo 2011;
- Roma C –Azienda U.S.L. U.O.C. - Servizio Interzonale - Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili: Conferenza di Servizi del 07.03.2008 e nota prot. n. 273 del 5 marzo 2008;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere – Ufficio Piani e Programmi: prot. n. 1099/C del 26 marzo 2008;

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.

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

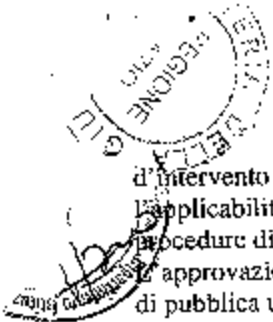
**ARTICOLO 4**  
*(Condizioni di efficacia)*

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 20 marzo 2012 a rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni repertorio n. 39106 raccolta n. 14964, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 26 marzo 2012 al n. 9019 serie 1T, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il presente Accordo di Programma è da ritenersi decaduto se gli obblighi previsti verranno disattesi dal soggetto proponente.

**ARTICOLO 5**  
*(Vincoli preordinati all'esproprio)*

Le aree a destinazione pubblica previste dal programma urbanistico, saranno oggetto di cessione gratuita nei confronti dell'Amministrazione Capitolina. Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 327/01, sulla totalità delle aree interne al perimetro



d'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità, di cui agli elaborati C3 e 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 stipula 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 li



**ALLEGATO A**  
**“Pareri resi con prescrizioni e condizioni”**

7/4/08

GIA' TRASMESSO MAR. 2008  
VIA FAX



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

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PER IL PAESAGGIO PER IL COMUNE DI ROMA

Al Dipartimento VI del Comune di Roma  
Politiche per la programmazione e la  
planificazione del territorio U.O.4  
Via del Turismo 30  
00144 ROMA

Via di San Michele, 17 - 00153 ROMA  
Tel. 06/588951

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e della del Territorio U.O. 4	
- 7 APR. 2008	
Prot.n.A1084	Resp.foglio 3593 del 15.02.08
PROT. N. QF 7928	

(anticipata via fax al n. 06-5914260)

**OGGETTO:** Roma - Programma di trasformazione urbanistica di "Casal Lumbroso".  
Conferenza dei Servizi del 7.03.08 per sottoscrizione Accordo di Programma  
(D.L.vo267/2000).

Alla Direzione Regionale per i  
beni culturali e paesaggistici del Lazio  
Piazza di Porta Portese 1  
00153 ROMA

PERVENUTO AL PROTOCOLLO  
DIPARTIMENTO VI - U.O. N. 1  
IN DATA 17-3-08

Alla Regione Lazio Dip.to Territorio  
e Urbanistica  
Via del Giorglone 129  
00147 ROMA

Al Municipio XVI del Comune di Roma  
Ufficio Tecnico  
Via di Donna Olimpia 43  
00155 ROMA

In riferimento alla nota suindicata, pervenuta in data 22.02.08, relativa alla convocazione della CdS per la sottoscrizione dell'AdP per la trasformazione urbanistica dell'area denominata "Casal Lumbroso", questa Soprintendenza, esaminata la documentazione grafica e fotografica inviata, ha riscontrato l'assenza, fra la documentazione pervenuta, della prescritta "relazione paesaggistica" prevista ai sensi del DPCM del 12.12.2005 che costituisce un supporto indispensabile ai fini del pronunciamento da parte di questo Ufficio in sede di CdS e come a suo tempo comunicato agli uffici del Comune di Roma e della Regione Lazio a seguito del pronunciamento in merito dell'Ufficio Legislativo del MiBAC. (n.4754/07).

Si informa pertanto codesto Dipartimento che il progetto in questione, allo stato attuale, risulta impossibile per l'assenza di adeguati elementi conoscitivi atti alla valutazione di quanto richiesto.

Il funzionario responsabile  
Arch. Paola Raffaella David

*David*

IL SOPRINTENDENTE  
ARCH. FEDERICA GALLONI

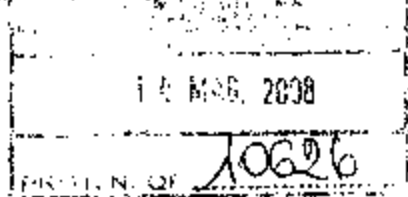




Roma li 02 MAG. 2008

Area IS/05 - Difesa del suolo

Prot. n. 30048 Fascicolo 6802




Comune di Roma  
Dipartimento IV  
Politiche della programmazione e  
pianificazione del territorio  
IV U.O. - Compensazioni edificatorie e partecipazione  
Piazzale Kennedy, 15  
00144 Roma

**Oggetto:** Comune di Roma - Accordo di Programma, ex art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria dei comprensori "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana I", attraverso la ricalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di "Casal Lumbroso" in loc. "Via di Casal Lumbroso" - Parere ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99.

**Conferenza dei servizi**

Con riferimento alla nota del comune di Roma n. 3593 del 15/02/2008 e successive con la quale è stata indetta la conferenza dei servizi di cui all'oggetto e tenuto conto sia delle relazioni geologica e vegetazionale d'ufficio sia della documentazione allegata alla richiesta, a firma dell'arch. Stefani Pier Giorgio per la parte urbanistica, del geol. Nolasco Leonardo per quella geologica e dell'agr. Pieri Piero per quella vegetazionale, costituita da:

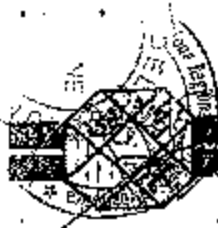
1. All. A1a denominato "Estratto di P.R.G. vigente delle aree in cessione - "Comprensori FI Inviolatella - El Marcigliana";
2. All. A1b denominato "Estratto di P.R.G. vigente delle aree in cessione - "Comprensorio G4 - La Pisana I";
3. All. A2a denominato "Variante di P.R.G. vigente delle aree in cessione - "Comprensori FI - Inviolatella - El Marcigliana";
4. All. A2b denominato "Variante di P.R.G. vigente delle aree in cessione - "Comprensorio G4 - La Pisana I";
5. All. A3a denominato "Estratto di P.R.G. adottato delle aree in cessione - "Comprensori FI Inviolatella - El Marcigliana";
6. All. A3b denominato "Estratto di P.R.G. adottato delle aree in cessione - "Comprensorio G4 - La Pisana I";
7. All. A4 denominato "Estratto di P.R.G. vigente dell'area di intervento - "Ambito di Riserva Casal Lumbroso";
8. All. A5 denominato "Variante di P.R.G. vigente dell'area di intervento - "Ambito di Riserva Casal Lumbroso";
9. All. A6 denominato "Estratto di P.R.G. adottato dell'area di intervento - "Ambito di Riserva Casal Lumbroso";
10. All. A7 denominato "Relazione tecnica illustrativa";
11. All. A8 denominato "Norme tecniche di attuazione";
12. All. A9 denominato "Relazione di previsione di massima delle spese";
13. All. A10 denominato "Relazione geologica - geomorfologica";
14. Elaborato denominato "Integrazione alla relazione geologico - geomorfologica", pervenuto come integrazione spontanea il 06/05/2008;
15. All. A11 denominato "Relazione vegetazionale";
16. All. A12 denominato "Valutazione revisionale di impatto acustico";
17. All. A14 denominato "Disciplinare generale";
18. All. B1 denominato "Planimetria catastale e proprietà delle aree di intervento - "Ambito di Riserva Casal Lumbroso";
19. All. B2a denominato "Planimetria catastale di proprietà delle aree in cessione - "Comprensori FI Inviolatella - El Marcigliana";
20. All. B2b denominato "Planimetria catastale di proprietà delle aree in cessione - "Comprensorio G4 - La Pisana I";
21. All. B3 denominato "Certificati catastali";
22. All. C1 denominato "Inquadramento infrastrutturale";

- 
23. All. C2 denominato "Relazione sulla mobilità";
  24. All. C3 denominato "Rete viaria e parcheggi pubblici";
  25. All. C3b denominato "Planimetria della mobilità";
  26. All. C4 denominato "Stato di fatto";
  27. All. D1 denominato "Zonizzazione su base catastale";

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE**, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla previsione urbanistica in oggetto, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata all'istanza;
2. La strada di PRG situata nella parte occidentale dell'area potrà essere realizzata solo dopo la bonifica e il colmamento della depressione posta nella parte occidentale dell'area. Tale bonifica e colmamento dovrà essere effettuata dietro presentazione di un progetto specifico che detti precise prescrizioni relativamente alle misure necessarie atte a stabilire la qualità ambientale sia dei depositi attualmente presenti nella depressione sia di quelli di tombamento. Il progetto, inoltre, dovrà dettare specifiche prescrizioni circa le caratteristiche granulometriche e le modalità di compattazione dei terreni di tombamento. Inoltre, fino a quando la depressione non sarà colmata, si ritiene necessaria la realizzazione di un idoneo sistema di recinzione che impedisca l'accesso dell'area al pubblico;
3. I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite indagini geognostiche, da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente a tutte gli altri interventi, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo. Parallelamente alle indagini geognostiche, dovranno essere anche effettuate idonee indagini ambientali che escludano la presenza, nelle aree che la carta geologica allegata all'istanza indica come "Materiali di risulta delle cave", di sostanze nocive per l'uomo e l'ambiente;
4. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno dei locali interrati, dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06;
6. 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. mod. e ii;
7. Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.
8. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

Il dirigente dell'area  
(dot. Antonio Sansoni)

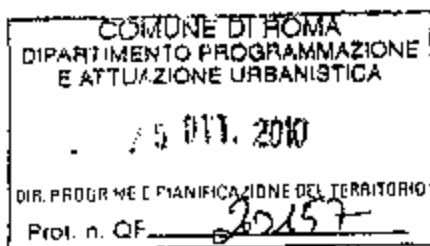


REGIONE  
LAZIO

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

Roma 30 SET. 2010

Prot. n. 100342



Direzione Regionale Ambiente  
Area V.I.A.  
Viale del Tintoretto, 432  
00142 - Roma

Comune di Roma  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
U.O. Programmazione degli Interventi di  
Trasformazione Urbana  
Piazza Kennedy, 15  
00144 - R O M A

**Oggetto:** Comune di Roma - Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Casal Lumbroso". Delibera C.C. n. 283 del 03.11.2005 di indirizzi al Sindaco. Parere paesaggistico nell'ambito della Procedura di VIA.

Con nota del 26.03.2010 - acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al protocollo n. 100342 del 19.04.2010 - codesta Area Valutazione Impatto Ambientale ha richiesto alla scrivente Struttura il parere di competenza nell'ambito dello svolgimento della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale relativa al Programma Urbanistico in oggetto, concernente la compensazione edificatoria "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Casal Lumbroso".

In relazione al suddetto Programma Urbanistico si esprimono pertanto nel seguito le valutazioni effettuate.

Con nota n° 3593 del 15 febbraio 2008, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al protocollo n° 30025 del 18.02.2008, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali (prot. 156 del 07.01.2008 del Dip.VI) relativi al Programma "Casal Lumbroso", convocando la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 07.03.2008.

Con successiva nota n° 20854 del 07.10.2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 14.10.2008 e acquisita al protocollo n. 185509 del 22.10.2008, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso il verbale della suddetta Conferenza dei Servizi del 07.03.2008, nonché la copia dei pareri espressi dai vari Enti a seguito di detta conferenza di seguito elencati:

- Parere USL RomaC prot. 273 del 05.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 5487 del 07.03.2008);
- Parere della Soprintendenza Archeologica reso in sede di Conferenza dei Servizi;
- Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere prot. 1099 del 26.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 6885 del 26.03.2008);
- Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma prot. A 1084 del 13.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 7929 del 07.04.2008);
- Parere Area Regionale Difesa del Suolo prot. 30048 del 12.05.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 10626 del 14.05.2008).

In riscontro al sopra elencato parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma prot. A 1084 del 13.03.2008 è successivamente pervenuta per conoscenza la nota prot. 15574 del 11.07.2008 - acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con prot. n. 132573 del 22.07.2008 - con la quale il Comune di Roma precisava che la CdS svolta in data 07.03.2008 avendo per oggetto uno strumento di pianificazione urbanistica e non il rilascio di un titolo edilizio e che pertanto la Relazione Paesaggistica richiesta dalla Soprintendenza non era dovuta. La medesima nota specifica che detta Relazione Paesaggistica sarà invece elaborata in fase di esecutiva in relazione al rilascio dei titoli edilizi in zone vincolate.

Con nota n° 15112 del 15.07.2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 16.07.2010 e acquisita al protocollo n° 178062 del 29.07.2010, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ha trasmesso il S.I.P. Studio di Inserimento Paesistico di cui all'art. 29 della L.R. 24/98, relativo al Programma Urbanistico in oggetto.

Gli atti amministrativi e progettuali del Programma Urbanistico in oggetto pervenuti in data 18.02.2008 sono i seguenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 283 del 3 novembre 2005;
- Progetto Urbanistico (prot. 156 del 07.01.2008 del Dip. VI Comune di Roma):

Elaborati di Variante:

- Tav. A1a - Estratto di PRG vigente (ora PRG pre-vigente) Area in cessione (F1 Inviolatella - E1 Marcigliana);
- Tav. A1b - Estratto di PRG vigente (ora PRG pre-vigente) - Area in cessione (G4 La Pisana 1);
- Tav. A2a - Variante di PRG vigente (ora PRG pre-vigente) - Area in cessione (F1 Inviolatella - E1 Marcigliana);
- Tav. A2b - Variante di PRG vigente (ora Variante di PRG pre-vigente) - Area in cessione (G4 La Pisana 1);
- Tav. A3a - Estratto di PRG adottato (ora NPRG) - Area in cessione (F1 Inviolatella - E1 Marcigliana);
- Tav. A3b - Estratto di PRG adottato (ora NPRG) - Area in cessione (G4 La Pisana 1);
- Tav. A4 - Estratto di PRG vigente (ora PRG pre-vigente) - Area di intervento (Casal Lumbroso);
- Tav. A5 - Variante di PRG vigente (ora PRG pre-vigente) - Area di intervento (Casal Lumbroso);
- Tav. A6 - Estratto di PRG adottato (ora NPRG) - Area di intervento (Casal Lumbroso);

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. A10 - Relazione geologico - geomorfologica;
- Tav. A11 - Relazione di dell'indagine di tipo vegetazionale;
- Tav. A12 - Valutazione previsionale dell'impatto acustico;
- Tav. A14 - Disciplinare Generale;
- Tav. B1 - Planimetria catastale e proprietà - Area di intervento (Casal Lumbroso);
- Tav. B2a - Planimetria catastale e proprietà - Area in cessione (F1 Inviolatella - E1 Marcigliana);
- Tav. B2b - Planimetria catastale e proprietà - Area in cessione (G4 La Pisana 1);
- Tav. B3 - Certificati catastali;
- Tav. C1 - Inquadramento Infrastrutturale;
- Tav. C2 - Relazione sulla Mobilità;
- Tav. C3 - Rete viaria e parcheggi pubblici;
- Tav. C3b - Planimetria della Mobilità;
- 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 presistenze storiche e dei vincoli;

I sopra elencati elaborati (prot. 156 del 07.01.2008 del Dip. VI Comune di Roma) trasmessi dal Comune di Roma sono costituiti dagli elaborati di cui alla delibera consiliare n. 283 del 3 novembre 2005 così come modificati per l'adeguamento alle risultanze della pre-conferenza dei servizi interna all'Amministrazione del 21.06.2007.

Premesso e considerato che

il programma urbanistico in oggetto, così come delineato dalla sopra citata deliberazione consiliare n. 283 del 3 novembre 2005, prevede la cessione al Comune di Roma delle tre aree di seguito elencate:

- L'area denominata "E1 Marcigliana" che aveva nel PRG del 1965 la destinazione E1 "Espansione con Piani Territoriali Unitari" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona H2 "Agro Romano Vincolato", attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 81.228 - nella tabella 1.1C. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti";
- L'area denominata "F1 Inviolatella" che aveva nel PRG del 1965 la destinazione F1 "Ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificale" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona N "Parchi Pubblici ed Impianti Sportivi" attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 22.500 - nella tabella 1.1C. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti";
- L'area denominata "La Pisana 1" che nel PRG del 1965 aveva la destinazione G3 (ex G4) "case con orto o giardino" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona H2 "Agro Romano Vincolato" attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 14.960 - nella tabella 1.1A. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti".

Le prime due aree fanno parte della Riserva Naturale della Marcigliana istituita con Legge Regionale n°29/97, mentre la terza è ricompresa nella Riserva Naturale dei Massimi.

Sulla base della richiesta effettuata dalla proprietà delle aree, la rilocalizzazione delle cubature derivanti dalla cessione delle suddette aree avverrà in un'area denominata "Casal Lumbroso", situata nel settore nord-ovest della città, nel XVI Municipio, in località Massimina, tra la via Aurelia e via della Pisana, posta tra il Comprensorio di zona O "Massimina sud" ed il Piano di Zona B 25 "Massimina Villa Paradiso".

Detta area - avente una superficie di mq 122.065 - presentava nel P.R.G. vigente al momento della Delibera di Indirizzi al sindaco n. 283 del 3 novembre 2005 le destinazioni seguenti: parte zona H1 "Agro Romano", parte zona H2 "Agro Romano Vincolato", parte zona G3 "Case con Orto o Giardino" e viabilità di PP di zona O (Recupero Urbanistico). Rispetto al nuovo P.R.G. - al momento della deliberazione di indirizzi al sindaco solo adottato - l'area risultava "Ambito di Riserva a Trasformabilità Limitata" denominato "Casal Lumbroso" e in piccola parte "Aree agricole" e "Strade". La destinazione "Ambito di Riserva a Trasformabilità Limitata" prevede un indice di edificabilità compreso tra 0,25 mq/mq e 0,45 mq/mq con il riconoscimento alla proprietà dell'area di un diritto edificatorio pari a 0,06 mq/mq e la possibilità di utilizzare la differenza tra l'edificabilità complessiva e quella attribuita alla proprietà anche per fini compensativi.

Con la deliberazione consiliare n. 283 del 3 novembre 2005 pertanto si adottavano le necessarie varianti urbanistiche in relazione alle suddette aree. In particolare per quanto riguarda l'allora vigente PRG si classificavano le aree in cessione come "zona in corso di convenzione" (parco pubblico in cessione) e "zona in corso di convenzione" l'area di Casal Lumbroso.

Nell'area suddetta vengono rilocalizzati mc 79.262 provenienti da "E1 Marcigliana", mc 22.500 provenienti da "F1 Inviolatella" e mc 7.323 provenienti da "La Pisana 1". Per effetto del diverso valore immobiliare dell'area di "Casal Lumbroso", la cubatura proveniente da "E1 Marcigliana" per compensazione è pari a mc 28.577; la cubatura proveniente da "F1 Inviolatella" per compensazione è pari a mc 16.206 e la cubatura proveniente da "La Pisana 1" per compensazione è pari a mc 2.889. Dette volumetrie si aggiungono ad una previsione di volumetria di mc 23.473 afferente all'area di "Casal Lumbroso" come da P.R.G. vigente al momento della Delibera di Indirizzi. La volumetria totale edificabile nell'area denominata "Casal Lumbroso" è pertanto di mc 105.248, di cui mc 94.723 residenziali e mc 10.525 non residenziali.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico, 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 parzialmente dal vincolo di tipo ricognitivo di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs n.42/2004 di seguito specificato:

- Area di rispetto archeologico, art 41 delle NTA del PTPR.

Nella Tavola A del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1026 del 21 Dicembre 2007, l'area è definita secondo il sistema di "Paesaggio Agrario di Continuità".

L'area ricade inoltre all'interno del PTP vigente 15/8 denominato "Valle del Tevere". In particolare risulta classificato quale "Zona di Tutela paesaggistica - TPc/4", interessata per una piccola porzione dell'area di proprietà da "Aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico".

In relazione a tale area il Comune di Roma ha presentato alla Regione Lazio la richiesta di modifica del P.T.P. vigente, ai sensi dell' art. 23 comma 1 LR 24/98. Tale proposta di modifica è stata accolta dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del PTPR n° 556 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091\_P497 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\_P497, 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".

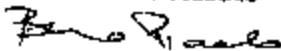
Come previsto dall'art. 29 della L.R. 24/98 il presente Programma Urbanistico è corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico trasmesso a questa Direzione Regionale con nota prot. n° 15112 del 15.07.2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 16.07.2010 e acquisita al protocollo n° 178062 del 29.07.2010.

Per quanto riguarda la presenza del vincolo archeologico si prende atto che la definizione progettuale ha ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza Archeologica, reso in sede di Conferenza dei Servizi del 07.03.2008.

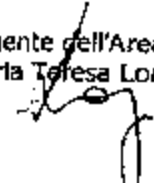
Pertanto dal punto di vista paesaggistico il Programma appare compatibile con la tutela prevista per l'area di intervento, con la precisazione che dovranno in ogni caso essere acquisite le autorizzazioni paesaggistiche in merito ai progetti delle singole opere ricadenti nell'ambito del sopra citato vincolo paesaggistico.

Dal punto di vista paesaggistico si esprime pertanto, per quanto di propria competenza, parere favorevole al Programma urbanistico in oggetto.

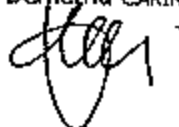
Il Funzionario Istruttore  
arch. Bruno PICCOLO



Il Dirigente dell'Area  
arch. Maria Teresa LONGO



Il Direttore  
arch. Demetrio CARINI





REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE  
AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. n. 016452

FAX

Roma ~~7-011-2010~~

Spett.le Società Susanna Immobiliare s.r.l.  
Via Inviolatella Salaria 122,  
00138 Roma (RM)  
Fax. 06.5037250

Spett.le Società Veronica Immobiliare s.r.l.  
Via Inviolatella Salaria 124,  
00138 Roma (RM)  
Fax. 06.5037250

Provincia di Roma - Dipartimento V  
Risorse Agricole, ambientali e protezione civile  
Servizio Ambiente  
Via Tiburtina, 691  
00159 ROMA  
Fax. 06.67663308

Comune di Roma - Dipartimento X  
Politiche Ambientali ed Agricole  
Servizio V.I.A.  
Circonvallazione Ostiense, 191  
00154 ROMA  
Fax. 06.671071523

Oggetto: Pronuncia di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 sul "Programma d'intervento per la compensazione dei comprensori G1- Marcigliana, F1- Inviolatella, G4 - La Pisana, in ambito di riserva "Casal Lumbroso", Ubicato a Roma Provincia di Roma. Registro Elenco Progetti 344/2009.

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

VISTO il decreto legislativo n. 152/2006, parte II "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;

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

VISTO l'art. 46 della L.R. n. 6 del 7/8/99 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;

VISTA la DGR n. 336 del 24/07/2010 che conferisce all'Ing. Giuseppe Tanzi l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente;

VISTO l'Atto di Organizzazione B4340 del 01/10/2010 con il quale è stato attribuito, con decorrenza dal 01/10/2010 l'incarico alla sottoscrizione dei pareri relativi alla Valutazione d'Impatto Ambientale al Direttore della Direzione Regionale Ambiente;

VISTO l'Atto di Organizzazione 83576 del 02/08/2010 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Valutazione di Impatto Ambientale al Dott. Paolo Menna;

PRESO ATTO che l'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, del D.Lgs. 04/2008 e pertanto è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.I.A. registro elenco progetti 30/2009 e che in data 03/04/2009 con nota prot. 62508 della Scrivente Area, il progetto è stato rinviato a procedura di V.I.A.

PRESO ATTO che, come previsto dall'art. 23 del suindicato Decreto Legislativo, in data 30/11/2009 le Società Veronica Immobiliare s.r.l. e Susanna Immobiliare s.r.l. hanno depositato presso l'Area VIA nonché presso la Provincia di Roma e il Comune di Roma, come risulta dall'avviso pubblicato a mezzo stampa sul quotidiano "Il Tempo", copia degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale;

### MISURE DI PUBBLICITÀ

- Le Società Veronica Immobiliare s.r.l. e Susanna Immobiliare s.r.l., alla consegna degli elaborati di progetto e dello Studio di Impatto Ambientale, ha provveduto alle misure di pubblicità pubblicando sul quotidiano "Il Tempo" l'annuncio di avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 24, comma 2, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 344/2009 dell'elenco.

### PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO

- Nel termine di 60 giorni il progetto e lo studio non sono stati consultati dal pubblico, ai sensi dell'art. 24, comma 4, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
- Nei termini di cui agli art. 24, comma 4 e art. 25, comma 3, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 non sono pervenute osservazioni.
- In data 23/02/2010 con nota n.12832 il Comune di Roma – U.O. Sviluppo Sostenibile – Servizio VIA VAP ha trasmesso il parere favorevole con osservazioni e prescrizioni.
- In data 3 dicembre 2009 con nota n. 254693 è stato richiesto il parere dell'Area Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale.
- In data 10 dicembre 2009 con nota n. 265734 l'Area Difesa del Suolo ha trasmesso il proprio parere di competenza "favorevole con prescrizioni".
- In data 26 marzo 2010 con nota n. 081260 sono state richieste al proponente integrazioni al progetto in argomento ai sensi dell'art.26 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e che il proponente ha chiesto una proroga di 30 gg per la trasmissione delle suddette integrazioni posticipando al 26 giugno il termine ultimo per la trasmissione delle stesse;
- In data 26 marzo 2010 con nota n. 081270 è stato richiesto il parere alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, essendo l'area sottoposta parzialmente a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 e s.m.i.
- In data 24 giugno 2010 con nota prot. 25/04/152273 ricevuta da quest'Area il 25 giugno 2010 (nota n.1778) il proponente ha inviato le integrazioni richieste e in data 12 luglio 2010 con nota n.172018D2/25/04 ricevuta da quest'Area il 02/08/2010 (nota n.1889) il proponente ha provveduto altresì a trasmettere presso la Scrivente Area la documentazione presentata presso la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ai fini dell'acquisizione del parere paesaggistico.
- In data 30/09/2010 con nota prot. 100342, acquisita dalla Direzione Regionale Ambiente in data 05/10/2010 prot. 221738/25/04 e dalla Scrivente Area in data 06/10/2010 nota n.2475 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso il proprio parere di competenza.



## PROCEDURA

Esaminati gli elaborati trasmessi sulla scorta della documentazione agli atti, 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.

## QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

### *Inquadramento territoriale*

L'area di intervento è situata nel Municipio XVI, del Comune di Roma.

L'area di intervento, delimitata a nord e ad est dalla Via Tullio Ascarelli, a sud dalla Via di Casal Lumbroso mentre ad ovest è posta in continuità con la campagna, è posizionata in una fascia ormai urbanizzata caratterizzata da nuclei edilizi di recente realizzazione a destinazione residenziale e non residenziale.

Attualmente, l'accesso all'area oggetto del programma di intervento è assicurato dai tracciati esistenti che distribuiscono le zone già edificate.

### *Viabilità: situazione attuale*

In coerenza con l'impostazione urbanistica precedentemente indicata è stata prevista un sistema di viabilità formata dalla nuova strada di quartiere indicata nel Nuovo PRG, dalla strada comunale di Via di Casal Lumbroso e dalla strada locale di Via Ascarelli.

La viabilità interna al comprensorio è connessa alla Via di Casal Lumbroso e alla Via Ascarelli attraverso un semplice innesto a T mentre le stesse due strade di Via Casal Lumbroso e di Via Ascarelli sono connesse alla nuova strada di quartiere attraverso rotatorie.

La strada di quartiere serve l'intera insediamento di Massimina (sia la parte esistente che la parte nuova prevista dal Nuovo PRG) e nello stesso tempo delimita le aree urbane e di trasformazione nei confronti delle aree agricole circostanti.

I parcheggi pubblici, la cui estensione è maggiore a quella richiesta dalle norme vigenti, sono disposti in maggior parte in connessione diretta con i servizi pubblici, con i servizi privati e con le aree a verde pubblico mentre in minor parte sono posti nelle dirette vicinanze delle residenze.

### *Coerenza del progetto con gli strumenti di pianificazione vigenti*

#### **NPRG**

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

L'area ricade in "ambiti di riserva a trasformabilità vincolata" nel quale è compatibile, ai sensi della normativa di pianificazione generale comunale, vigente approvata dalla Regione in sede di conferenza di copianificazione, l'intervento oggetto del presente studio.

Secondo le norme del PRG di cui sopra all'art. 62 per questi ambiti:

negli Ambiti di riserva ... il Comune reperisce aree edificabili da utilizzare per le seguenti finalità d'interesse pubblico o generale:

b) interventi di compensazione ... ai sensi dell'art. 4;

tutta via tali aree sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo e infatti al comma 10 del citato art.62 si dice: *Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, le aree ricadenti negli Ambiti di riserva sono soggette alla disciplina stabilita per l'Agro romano, ai sensi del Titolo III, capo 2° delle presenti norme.*

Il Programma di intervento "Casal Lumbroso" è stato adottato Delibera C.C. di Roma n. 333/04.

Come si evince dall'allegato parere della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica "con deliberazione consiliare n.283 del 3 novembre 2005 sono state adottate le necessarie varianti urbanistiche in relazione alle aree interessate dall'intervento in oggetto". Dette aree nel PRG vigente al momento della delibera presentavano destinazioni diverse rispetto a quelle dell'attuale NPRG.

PTPG..... va rilevato che gli effetti di salvaguardia del PTPG non hanno influenza sul programma in oggetto in quanto ponendosi in conformità al NPRG di Roma non vi sono effetti sulla pianificazione attuativa prevista dall'intervento.

L'allegato parere della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica sopra citato ed acquisito dalla Scrivente Area all'interno del parere di Valutazione d'Impatto Ambientale (art.26 co.4 parte II del D.Lgs.152/2006) chiarisce la dinamica di adozione del Programma Urbanistico in argomento.

Il Programma urbanistico di cui alla presente istruttoria è pertanto soggetto ad approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.



### Situazione vincolistica

L'Area di intervento non è interessata da Beni Culturali del Patrimonio Culturale, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 art. 2, comma 2 come specificati agli artt. 10 e 11 (già disciplinati dalla L. 1089/39).

L'area di intervento ricade fra le Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142, lettera m): "le zone di interesse archeologico".

L'area di intervento ricade nel P.T.P. ambito territoriale n. 1518 - Valle del Tevere, approvato con la Lr. n. 24/98

L'area di intervento ricade interamente nella classificazione di tutela di tipo Paesaggistica TPc/4 dei paesaggi agrari di medie estensione ed individua in una piccola zona della proprietà aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico.

Questa tutela di PTP non è cogente in quanto l'area non è sottoposta a decreto di vincolo.

Si evidenzia che l'area di intervento ricade, secondo la Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio, nel Paesaggio Agrario di Continuità, normato dall'art. 26 delle Norme del PTPR, rilevando tuttavia che tali norme non sono cogenti in quanto l'area non è sottoposta a specifico provvedimento dichiarativo, ai sensi dell'art. 5 delle NORME del PTPR.

La tavola D di PTPR indica per l'area in esame una proposta di modifica dei PTP vigenti ed in particolare: proposta n. 058091\_P497, contenuta nell'Allegato 3HB della D.C.R. n. 41107, riguarda tutta l'area oggetto di intervento.

Con la citata delibera il Consiglio regionale ha "accolto" la citata proposta:

"... secondo quanto precisato nel punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici ..."

I già citati criteri chiariscono le motivazioni sui quali si è fondata il completo accoglimento della proposta per l'area oggetto di studio:

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

Quindi l'intervento proposto risulta completamente compatibile con la pianificazione paesaggistica vigente e in solvaguadio, infatti è già stato ricevuto il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Beni Culturali di Roma.

L'area di intervento risulta ricompresa tra quelle individuate e normate dal Piano delle Attività Estrattive del bacino del Rio Galeria-Magliana (PRAE), redatto ai sensi della allora vigente L.R. n. 27/93 ed approvata in seguito a deliberazione n. 529 del 10 Maggio 1989 dal Consiglio Regionale.

Il PRAE definisce all'art. 6 delle NTA e le localizza nella - Carta delle aree suscettibili di attività estrattiva - (all. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.) le aree estrattive e non. Quella in analisi risulta appartenente, insieme all'area limitrofa, alla categoria delle Aree di rispetto delle zone urbanizzate ed infrastrutture.

"... 6. Gli interventi diretti o indiretti di iniziativa privata ricadenti nel Sistema Insediativo sono consentiti a condizione della previa o contestuale riqualificazione ambientale delle cave dimesse, fatti salvi gli oneri e le obbligazioni a carico degli esercenti le attività estrattive ..."

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

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

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

L'area di intervento non ricade in aree naturali protette, né si trova a distanza tale da interferire significativamente con le componenti naturalistiche di una di esse. L'A.N.P. più prossima è quella di situata a oltre 1,5 chilometri, al di là di un nucleo abitato e del G.R.A., Riserva Naturale Regionale TENUTA DEI MASSIMI.

Ai fini della presente istruttoria, considerata la situazione vincolistica dell'area, è stato acquisito il parere della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nota prot. 100342 del 30/09/2010.



### QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Sulla base dell'ampiezza dell'Area di Riserva indicata dal Nuovo PRG, dalla sua configurazione planimetrica e orografica, dalla presenza di "beni" di natura archeologica o paesaggistica, dalla viabilità presente e di Nuova PRG e dalla tipologia edilizia delle aree limitrofe è stato predisposto un programma in accordo a quanto indicato dalla Delibera C.C. n. 333/04 i cui dati principali sono quelli di seguito indicati.

A) Dati relativi alle cubature e alle S.U.L. di PRG da compensare e alle S.U.L. di Programma:

	PRG S.U.L.	Programma S.U.L.
• ET Marcigliana (Tabella 1.1C del Piano delle Certezze) Superficie di proprietà mq 464.607 ( su una superficie del comprensorio di mq 476.123 con indice mc/mq 0,1706) per mc 79.262	pari a mq 24.769	mq 18.577
• F1 Insulatella (Tabella 1.1C del Piano delle Certezze) Superficie mq 21.156 per mc 22.500	pari a mq 7.031	mq 5.273
• G4 La Pisana I (Tabella 1.1* del Piano delle Certezze) Superficie mq 36.615 x 0,20 = mc 7.323	pari a mq 2.288	mq 1.716
Totale S.U.L. in compensazione		mq 34.088
• S.U.L. riservata alla proprietà dell'area (mq. 122.065 x 0,06)		mq 7.324
<b>TOTALE S.U.L.</b>		<b>mq 41.412</b>
Di cui S.U.L. in affitto a canone concordato (per 8 anni):		
• afferente la compensazione (mq. 25.366 : 10)		mq 2.537
• afferente le proprietà (mq. 7.324 : 10)		mq 732
<b>TOTALE</b>		<b>mq 3.269</b>

B) Dati principali del programma dell'Ambito di riserva di "Casal Lunabrosa":

a) Superficie dell'Ambito di riserva	mq	122.065
a1) Superficie estesa all'Ambito di riserva (per viabilità)	mq	37.301
b1) ET (Indice di edificabilità territoriale) min di norma	mq/mq	0,25
b2) ET max di norma	mq/mq	0,45
c) ET riservata ai proprietari dell'area	mq/mq	0,06
d) S.U.L. (Superficie utile lorda) di programma	mq	32.890
e) Indice ET (Indice edificabilità territoriale = 32.890/ 122.065)	mq/mq	0,27
f) VS (Verde e servizi):		
• Verde pubblico	mq	27.545
• Servizi pubblici	mq	9.875
• Parcheggi pubblici	mq	11.115
• Viabilità, piazza e arredo stradale	mq	53.322
g) ACE (Area di concentrazione edilizia):		
• Superficie fondiaria	mq	52.824
• Verde privato	mq	4.683

#### Alternative progettuali

Lo strumento stesso della Compensazione costituisce pertanto la materializzazione di una scelta di alternativa progettuale, facoltativa che avviene non in fase di progetto, come può riscontrarsi nella progettazione di un'infrastruttura, ma attraverso la maturazione del processo di pianificazione generale urbanistica, in termini semplificativi di sposta l'edificazione da zone più idonee per usi naturalistici, agricoli e tempo libero, in aree adeguate, conseguendo l'acquisizione delle aree di pregio alla comunità.



Si conferma pertanto che non sono state prese in considerazione alternative localizzative in quanto la natura stessa dell'intervento, oltre alla distribuzione di Compensazioni è strettamente legata al sito prescelto, in sede di definizione della Pianificazione Generale, in merito sia alle sue potenzialità di riqualificazione del contesto interessata dai fenomeni di crescita spontanea del nucleo di Massimina che alla presenza di una nuova Centralità prevista dai NPRG di Roma, ed in riferimento ad entrambi al potenziale di riqualificazione dell'infrastrutturazione urbana, specie in termini di mobilità.

Preso atto della necessaria localizzazione, di pianificazione urbanistica generale, con il concorso dell'approvazione regionale, salva dettagli progettuali, non appaiono individuabili diverse soluzioni alternative di impianto urbanistico in quanto le scelte di progetto mirate all'ottimizzazione della struttura insediativa hanno già considerato tali alternative, avendo evitato pertanto soluzioni che ponendosi in diversa posizione con l'edificato e la viabilità, contrastassero con l'assetto morfologico, il posizionamento nelle porzioni più salubri e la risoluzione di problemi di viabilità.

#### **Cantierizzazione**

Viste le caratteristiche del progetto, ed in relazione all'entità dei lavori, si ipotizza che le aree su cui insisterà il futuro cantiere, siano completamente interne al sito interessato, ciò appare evidente anche in considerazione della presenza di elementi che non ne consentono una diversa localizzazione, quali il denso tessuto residenziale nelle immediate vicinanze.

Non sarà necessario realizzare sbancamenti particolarmente impattanti, visto il posizionamento degli edifici rispetto all'orografia del terreno.

Il resta del cantiere interesserà esclusivamente l'area di impianto, con particolare riguardo a non danneggiare la vegetazione.

## **QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE**

### **COMPONENTI AMBIENTALI. INTERVENTI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE**

#### **Suolo, sottosuolo, ambiente idrico**

Sul progetto in esame è stato già espresso il parere geologico favorevole con prescrizioni con nota n. 265734 del 03 dicembre 2009.

In riferimento Suolo Sottosuolo e Ambiente Idrico, l'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio, verificata la documentazione agli atti, ha evidenziato che è necessario attenersi ad alcune prescrizioni che sinteticamente sono le seguenti:

- realizzazione della strada di PRG solo dopo la bonifica e il colmamento della depressione posta nella parte occidentale dell'area; indagini geognostiche a conferma dei parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare; Scelta opportuna del piano di posa delle fondazioni; rispetto delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

#### **Vegetazione, flora, fauna, ecosistemi**

La vegetazione tipo prevalente dai territori compresi in questa unità fitoclimatica è costituita da cerrete, querceti misti a roverella e cerro con elementi del bosco di leccio e sughera. Potenzialità per boschi mesofili (forre) e macchia mediterranea (dossi).

L'assetto orografico del terreno è caratterizzato da un dislivello delle superfici interessate di circa 10 mt, e nella parte occidentale è presente una importante depressione contraddistinta da diverse cavità, per il resto tutta l'area è praticamente pianeggiante. Questa tipologia di suoli è caratterizzata da una profondità generalmente poco elevata, per la presenza di formazioni stratificate sottostanti, inferiore ai 50 centimetri, buona sarebbe la capacità drenante se non vi fosse stato lo sconvolgimento antropico dell'attività estrattiva che agropedologicamente non ne consente una caratterizzazione geologica.

L'area indagine presenta un suolo sicuramente di natura alterata, in quanto è possibile che la sua formazione, totale o comunque parziale, è da ritenere di origine artificiale, a causa delle varie opere di scavo e riporto di terreno, avvenuti nel tempo e nelle immediate vicinanze del sito.

Si tratta di lavori per l'ampliamento del G.R.A. e delle varie lotizzazioni che si sono attuate nella parte interna al raccordo.

Pertanto si può considerare come un terreno praticamente scarso di elementi nutritivi tali da non poter ospitare specie di alto valore naturalistico, visto anche la posizione in cui è collocata l'area, ossia in una zona di completamente urbano.

Per l'ambito in esame si ritiene necessaria:

Si reputa necessario:



- venga inoltrata la documentazione necessaria alle richieste di espianto per le specie agricole registrate (vedi vigna ed olivo) in loco agli Organismi di competenza (Ispettorato agrario della Regione Lazio), al fine di ottenere le autorizzazioni di rito e l'eventuale recupero della relativa quota comunitaria.
- venga previsto il recupero delle essenze di olivo presenti all'interno degli spazi verdi pubblici da prevedersi nel piano di lottizzazione.
- la previsione del verde dovrà essere prevista nell'ambito di adeguati progetti di compensazione delle zone a verde soppresse nell'ambito delle attività di cantiere.
- vengano attuate tutte le misure necessarie affinché, la distribuzione delle zone a verde, la tipologia delle specie da impiegare e la tempistica di realizzazione, abbiano come fine il sicuro successo degli interventi anche in termini di valorizzazione delle cenosi stesse.

....in particolare la sistemazione a verde pubblico già prevista nella porzione ovest dell'area dovrà essere sviluppata, in fase esecutiva, attraverso la piantumazione di una barriera esterna di eucalpti ad alta fusta, si tratta di una specie spontaneizzata e storicamente utilizzata nel Lazio con funzione di "frangivento". .... Le piante di eucalpto si presentano particolarmente adatte a questo scopo in quanto la particolare struttura dell'apparato fogliare, fitto e lanoso e l'altezza finale della pianta matura di oltre 25 metri (per una protezione orizzontale di oltre 250 metri) frenano i moti del vento che sono il veicolo di trasporto degli elementi odoriferi....

la misura di mitigazione sopra esposta viene considerata anche in riferimento alla presenza, nella stesso ambito territoriale, della discarica di Malagrotta.

#### **Paesaggio**

L'ambiente di riferimento dell'area oggetto di studio è rappresentato da aree agricole, in parte compromesse da altri usi, situate al limite delle zone edificate attorno al G.R.A., indicando come insediamento urbano più vicino quello di Massimina.

Nel dettaglio il fondo è costituito da una parte rialzata rispetto ad un'altra e tale dislivello è contrassegnato attraverso una scarpata, con lieve inclinazione, che si snoda su quasi tutta la superficie. I confini del sito sono delimitati dalla viabilità circostante, e precisamente verso Nord il territorio è delimitato dall'urbanizzazione di Massimina, mentre il resto dei lotti sono adiacenti ad altre aree agricole a cui si intersecano altre zone, caratterizzate da un certo degrado derivante da precedente utilizzazione estrattiva.

Il paesaggio, che si presenta in tali ambienti, non può essere definito comunque totalmente agricolo in quanto a zone completamente compromesse, sia per le edificazioni in atto e in espansione, sia per la presenza di attività produttive di tipo estrattivo ed altro, che vanno a configurarsi in un contesto aggravato dalla vicinanza con la discarica di Malagrotta.

Infatti nella parte più esterna si delinea un paesaggio privo di valenza ecologica ed ambientale, in quanto costituito da superfici nude, utilizzate come cave precedentemente e successivamente come superfici per discariche.

Sotto il profilo agronomico, l'ambiente si presenta relativamente diversificato, in cui si possono identificare sia aree seminative coltivate ad ortaggi e fruttiferi ad alta fusta, aree nude, incolte ed abbandonate, oltre ad aree arbustive e arborate in cui si identifica la vegetazione che mantiene la scarpata di raccordo tra il livello dell'area della precedente cava e l'area agricola superiore. In tale contesto unico interesse dal punto di vista vegetazionale, rivestono le specie arboree ed arbustive che si sono naturalizzate lungo la scarpata.

L'inserimento del progetto, nel descritto ambito paesaggistico, con le specifiche componenti del paesaggio presenti non comporta impatti negativi, comunque compatibili in relazione alla normativa di settore rispetto alle aree interessate dalla vincolistica e pianificazione paesaggistica e in parte qualificanti per l'area vasta di riferimento.

Il progetto presentato è inoltre stato adeguato al parere dell'ex Dipartimento X U.O. Sviluppo Sostenibile prot. n. 15882 del 26 giugno 2007 in merito a esigenze progettuali, paesaggistiche e vegetazionali, condivise dalla Scrivente Area.

#### **Clima acustico ed atmosferico**

Considerata la particolare localizzazione dell'intervento nell'ambito territoriale in cui ricade la discarica di rifiuti non pericolosi di Roma (Malagrotta), al fine di una valutazione specifica in ordine alla presente componente, la Proponente Società Veronica Immobiliare ha commissionato al Dr. Romeo Fusca tre campagne di monitoraggio della qualità dell'aria finalizzate alla valutazione dello stato di qualità

ambientale presso il Comune di Roma in via Del Casale Lumbroso n° 224.

L'indagine, di cui si allegano risultati e relazione conclusiva, è stata svolta predisponendo un laboratorio mobile dotato di tutta la strumentazione richiesta idonea al controllo di dati meteo, della concentrazione degli inquinanti gassosi (NO, NO2, NOx, CO, SO2, H2S, idrocarburi non metanici, idrocarburi totali e BTEX) e della concentrazione di polveri presenti nell'aria (polveri con dimensioni inferiori ai 10 µm PM10) nel sito scelto.



Dalle conclusioni della relazione sulle indagini svolte si cita:

1. Per i parametri biossido di zolfo, acido solfidrico, monossido di azoto, biossido di azoto, monossido di carbonio, pm10, benzene i valori di concentrazione sono in linea con la tipologia dell'area e al di sotto dei limiti di legge (DM 60/02)
2. Per i parametri toluene, etilbenzene e xileni i valori di concentrazione sono in linea con la tipologia dell'area (vicinanza a strada trafficata e vicino al GRA). Per tali parametri non sono previsti limiti di legge per un confronto.
3. Per i parametri metano, idrocarburi totali e idrocarburi non metanici pur non avendo a disposizione limiti di legge per il confronto, la concentrazione trovata evidenzia un valore leggermente superiore al valore di fondo riscontrabile in altre parti della città. Infatti si riscontra un fondo medio di circa 1600 µg/mc di C per il metano, 1800 µg/mc di C per gli idrocarburi totali e 200 µg/mc per i non metanici. Inoltre solo in alcuni momenti della giornata (soprattutto nei periodi di calma o bassa ventilazione e più frequentemente nel periodo notturno) si evidenziano valori di picco. Per questi composti non avendo a disposizione valori di confronto si può concludere quanto segue:
  - il metano non è tossico (vedi scheda allegato 1) e non presenta alcun valore limite di esposizione (assenza del valore di TLV);
  - per quanto riguarda le classi degli idrocarburi totali e dei non metanici queste sono costituite da numerosi composti e risulta difficile un riconoscimento più dettagliato. Comunque è noto che i gas più comunemente emessi da una scarica sono etano, propano e butano che presentano un valore limite di esposizione (valori di TLV) a concentrazione di circa 1000 ppm pari 1800 mg/mc pari a 1.800.000 µg/mc, valore limite enormemente più alto rispetto ai valori medi e di picco riscontrati nelle tre settimane di monitoraggio.

#### Mobilità e parcheggi

L'area di studio considerata, al fine dell'analisi trasportistica, non è stata limitata alla sola area di intervento ma, al contrario, è stata considerata un'area i cui limiti comprendono la fascia di territorio entro la quale si esauriscono gli effetti indotti dall'intervento stesso. Infatti, in una realtà complessa come quella romana, per una rappresentazione fedele del fenomeno della mobilità, si è ritenuto necessario tenere in considerazione tutti gli spostamenti interessanti l'area di studio compresi quelli di attraversamento.

Relativamente agli insediamenti residenziali, in un'area compresa entro due chilometri dall'intervento, vivono attualmente circa 7.500 residenti su un'estensione di circa 13 kmq, inferiore alla 0,5% della popolazione complessiva della Capitale, con una densità media di circa 600 abitanti/kmq.

Relativamente agli addetti presenti, sempre in un'area di circa due chilometri dall'intervento, allo stato attuale sono localizzate attività economiche che danno lavoro a circa 2.100 addetti, poco superiore alla 0,1% degli addetti complessivi a Roma, con una densità media di circa 150 addetti/kmq.

L'intervento ipotizzato prevede la costruzione di strutture commerciali e di un complesso residenziale. In particolare, il nuovo complesso residenziale prevede una superficie di circa 37.500 mq per circa 1.500 nuovi abitanti da insediare. La superficie destinata al commerciale è pari a circa 3.500 mq. ... Il numero di veicoli imputabili agli addetti delle attività commerciali è pari a circa 30. Tali veicoli corrispondono al 50% dei 70 addetti dell'attività commerciale oltre alla riduzione dovuta al coefficiente di riempimento pari a 1,3 (70 utenti\*0,50 dell'ora di punta=35/1,3=30 veicoli equivalenti).

Il numero di veicoli imputabili ai residenti è pari a circa 550. Tali veicoli corrispondono al 50% dei 1.500 addetti oltre alla riduzione dovuta al coefficiente di riempimento pari a 1,3 (1.500 utenti\*0,50 dell'ora di punta=750/1,3=550 veicoli equivalenti).

L'infrastruttura che presenta il maggiore indice di criticità risulta via Aurelia in direzione GRA con un valore pari a circa 0,85 nel tratto compreso tra via di Malagrotta e via Casale Lumbroso e prossima alla saturazione nel tratto successivo fino al GRA.

Dal punto di vista dell'offerta, lo scenario di progetto prevede inoltre la realizzazione di un primo asse di collegamento tra via I. della Giovanna e via Ascarelli e di un secondo asse, prolungamento del primo, verso via della Pisana.

Le integrazioni trasmesse hanno aggiornato lo studio trasportistico allo stato attuale e descrivono i flussi di traffico indotto sulla viabilità interessata dal progetto in esame. La relazione agli atti rappresenta che allo stato attuale nell'ora di punta del mattino di un giorno ferialo tipo la rete stradale intorno all'area d'intervento non presenta situazioni di saturazione. ... Ciò è dovuto anche al rafforzamento dell'offerta infrastrutturale: il nuovo svincolo sul GRA e la viabilità della centralità di Massimina costituiscono un'alternativa all'utilizzo dello svincolo di Via Aurelia... a realizzazione di nuovi collegamenti tra lo svincolo GRA- Via del Pescaccio e Via della Pisana, del collegamento tra tale nuova infrastruttura e Via Ildebranda della Giovanna ... determina la costituzione di un asse tangenziale esterno al GRA. Inoltre è previsto il raddoppio di Via Casal Lumbroso. Sono state verificate le rotatorie di immissione sulla viabilità principale ... in ordine al carico presunto derivante dal progetto.



**Utilizzo delle terre da scavo prodotte in cantiere**

Considerata che le terre e rocce da scavo prodotte in cantiere sono utilizzate all'interno dello stesso sito per come previsto dall' art. 185 co.1 lett. c) del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (lettera aggiunta dall'articolo 20, comma 10-sexies, legge n. 2 del 2009), le terre e rocce da scavo non sono sottoposte alla disciplina della parte IV del D.Lgs sopra citato.

La relazione integrativa presentata espone in modo esaustivo il modo in cui verranno trattate le terre e rocce da scavo.

\*\*\*

**CONSIDERATO CHE:**

- \* gli elaborati progettuali e il SIA, ai fini del presente giudizio di compatibilità ambientale, sono coerenti con quanto indicato nel D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii;
- \* per come emerge dalla relazione integrativa di progetto, non sono previste all'interno del programma urbanistico, attività commerciali per come definite dall'art.4 comma 1 lett.g) del D.Lgs. 1/4/98;
- \* sono state valutate le interrelazioni tra il progetto proposto e i fattori ambientali coinvolti;

PRESO ATTO del parere espresso dall'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio espresso in data 16 dicembre 2009 con nota n. 265734 che si allega quale parte integrante del presente atto.

PRESO ATTO del parere espresso dalla Regione Lazio -Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 30/09/2010 con nota prot. 100342 che si allega quale parte integrante del presente atto.

CONSIDERATO che gli elaborati progettuali nonché lo studio di impatto ambientale e le successive integrazioni, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante del presente Atto.

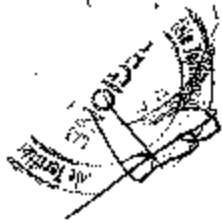
**TUTTO CIÒ PREMESSO**

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

- Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nello Studio di Impatto Ambientale e la Relazione Integrativa di Impatto ambientale relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- I parcheggi pubblici dovranno essere conformi agli elaborati cartografici presentati e si prescrive inoltre la seguente dotazione degli stessi:
  - realizzazione di idonei presidi idraulici (p.es. vasche di decantazione, sedimentatori, dissabbiatori, disoleatori, etc.) atti a contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, sia in occasione di eventi estremi di precipitazione sia soprattutto in caso di sversamenti accidentali;
  - realizzazione di idonei impianti di illuminazione notturna;
  - realizzazione di accorgimenti tecnologici opportuni per garantire la migliore gestione dell'impianto e soprattutto la sicurezza personale degli utenti evitando lunghi corridoi e/o tragitti pedonali e con occhi senza visuale (impianti antincendio, segnaletica a messaggio variabile, telecamere antistupro, etc);
- Gli interventi inerenti le opere di urbanizzazione primaria, viabilità, parcheggi pubblici, rotatorie e aree a verde pubblico dovranno essere ultimati prima dell'entrata in esercizio delle altre opere ricomprese nel Programma d'Intervento al fine di garantire la sostenibilità ambientale dello stesso.
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-opera (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).



- Infine nelle aree di cantiere e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, dovranno 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.
- Per quanto attiene le sistemazioni a verde, considerato che la realizzazione di lottizzazioni determina una perdita ambientale a carico dell'intera collettività che deve essere compensata con analoghi interventi ambientali integrativi ed aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa, dovrà essere osservato quanto segue:
  - Gli spazi destinati a verde pubblico interni al programma d'intervento, dovranno essere arredati con una formazione arborea alta, disposte preferibilmente a sesto irregolare, e con una copertura così definita:
    - Indice di copertura delle chiome in sede di impianto non inferiore al 30% della superficie destinata ad ospitare la formazione;
    - Indice di copertura delle chiome a maturità degli individui non inferiore al 50% della superficie destinata ad ospitare la formazione.
    - Allorché nell'area in questione sussistano degli esemplari arborei, questi vanno salvaguardati,
    - Allorché si debba ricorrere all'impianto, gli individui debbono essere impiantati con densità adeguata ed in modo che all'età della loro maturità, si abbia una struttura verticale "continua" con copresenza di individui nella fascia di altezza bassa, media ed alta.
    - Devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto.
    - Gli spazi a verde pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzati con sentieri, aree attrezzate, arredi e spazi giochi per i bambini, nonché una o più aree/piazzole destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti. Tali arredi debbono essere realizzati preferibilmente con materiali legnosi o comunque con un ciclo di vita a basso impatto ambientale, pietre naturali e locali, ecc. Se realizzati con l'impiego di materiale legnoso è da preferirsi quello proveniente da foreste certificate ovvero legname certificato Forest Stewardship Council (FSC) oppure Programme for Endorsement of Forest Certification schemes (PEFC).
    - Le superfici destinate ad ospitare barriere e aree verdi debbono essere sistemate con interventi che prevedano minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
    - La sistemazione a verde degli spazi a margine della lottizzazione e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera lottizzazione (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).
  - Gli individui arborei presenti nell'area verde preesistente e situata a nord dell'area di progetto dovranno essere salvaguardati, dotati di un piano pluriennale di manutenzione ed essere sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali
  - Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole - parcheggi) dovranno essere:
    - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
    - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
    - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
    - di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedano consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.



- o La piante delle barriere e delle aree interne debbono essere messe a dimora ad una distanza dagli edifici tale per cui lo sviluppo della chioma a maturità non costituisca pericolo per l'edificio e minaccia alla pubblica incolumità delle persone.
- o Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
- o per le barriere finalizzate a costituire la parte prevista nella porzione ovest dell'area, come illustrato nello Studio d'Impatto Ambientale, dovranno essere utilizzati eucalipdi ad alto fusto;
- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n.311/2006, e dalla legge regionale n.6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.
- Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili (almeno il 50% di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari e almeno 1kW di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare).
- Al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:
  - o soddisfacimento nei singoli edifici del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale non superiore a 70 kWh/mq anno; (si consiglia comunque un soddisfacimento non superiore a 50 kWh/mq anno);
  - o copertura del fabbisogno totale di energia degli spazi interni ed esterni comuni deve obbligatoriamente provenire per il 80% da fonti rinnovabili;
  - o tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di efficienza I.
  - o Sono altresì consigliati al soggetto proponente le seguenti tecnologie e metodiche di intervento ai fini del risparmio energetico: utilizzo di generatori di calore e/o della co-trigenerazione ad alta efficienza, centralizzazione dei generatori di calore con contabilizzazione individuale, installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura interna, installazione di tecnologie per il risparmio di acqua calda, controllo automatizzato, comandata da sensori di luminosità dell'impianto di illuminazione negli spazi esterni ed interni di uso comune e più in generale l'uso delle migliori tecnologie disponibili per la limitazione del fabbisogno energetico dell'involucro edilizio.
  - o Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni (orientamento, protezione dall'irraggiamento solare, ecc.) e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.
  - o il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art.8 della legge regionale n.6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
- Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà essere effettuato ai sensi della normativa vigente.
- Lo smaltimento dei rifiuti prodotti durante la realizzazione dell'opera dovrà essere effettuato ai sensi della normativa vigente.



- Dovrà essere osservato quanto prescritto nei pareri di seguito elencati:
  - Regione Lazio – Area Difesa del Suolo: parere espresso in data in data 16 dicembre 2009 con nota n. 265734.
  - Comune di Roma – U.O. Sviluppo Sostenibile – Servizio VIA VAP: parere favorevole con osservazioni e prescrizioni nota n.12832 del 23/02/2010.
  - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica: parere espresso in data 30/09/2010 con nota prot. 100342.
- Ai fini del riutilizzo delle terre e rocce da scavo nello stesso sito, per come previsto dalla parte IV al D.Lgs.152/2006 e s.m.i. art.185 co.1 lett. c)bis, prima dell'inizio dei lavori dovranno essere effettuate ulteriori indagini nel sottosuolo, atte ad accertare che il sito non sia contaminato (tramite campionamenti del terreno e analisi chimiche finalizzate alla definizione dello stato ambientale del sottosuolo e delle acque sotterranee rispetto ai parametri della normativa vigente).
- Si rammenta che eventuali modifiche sostanziali inerenti il presente progetto dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera c) del citato decreto.

Il presente parere è emanato in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti in materia per la realizzazione dell'opera.


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

Gli elaborati progettuali sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato munito di specifica delega, presso l'Area V.I.A. della Direzione Regionale Ambiente e Sviluppo Sostenibile, 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.

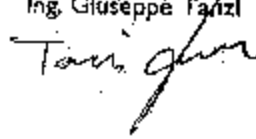
Verrà dato sintetica avviso del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio con la pubblicazione integrale del medesimo sul sito web di questa Autorità competente.

Avverso il presente provvedimento è ammessa ricorso giurisdizionale davanti al TAR del Lazio competente entro il termine di 60 giorni, secondo le modalità di cui alla Legge 6 Dicembre 1971, n.1034, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ai sensi del D.P.R. 24 Novembre 1971 n.1199, entro il termine di 120 (centoventi) giorni che decorrono dalla data di pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

Arch.  Ferralora

Il Responsabile del Procedimento  
Arch.  Peione

Il Dirigente dell'Area VIA  
Dott.  Paolo Menna

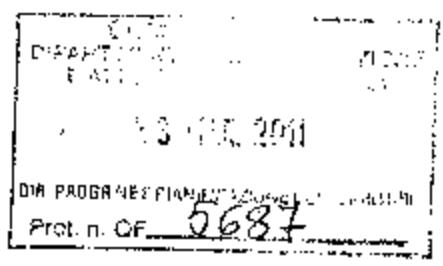
Il Direttore della Direzione Regionale  
Ing.  Giuseppe Tanzi



Prot. n. DA-06 - 08 / 30025 - 08

Roma 12.03.2011

Anticipata via fax al n. 06.67106401



Roma Capitale  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana  
P.le Kennedy, 15  
00144 Roma

**Oggetto:** Comune di Roma - Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1", attraverso la rilocazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Casal Lumbroso". Delibera C.C. n. 283 del 03.11.2005 di Indirizzo al Sindaco.

Con nota n° 3593 del 15 febbraio 2008, acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica al protocollo n° 30025 del 18.02.2008, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti e gli elaborati progettuali (prot. 156 del 07.01.2008 del Dip.VI) relativi al Programma "Casal Lumbroso", convocando la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 07.03.2008.

Con successiva nota n° 20854 del 07.10.2008, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica il 14.10.2008 e acquisita al protocollo n. 185509 del 22.10.2008, il Dipartimento VI, del Comune di Roma ha trasmesso il verbale della suddetta Conferenza dei Servizi del 07.03.2008, nonché la copia dei pareri espressi dai vari Enti a seguito di detta conferenza di seguito elencati:

- Parere USL RomaC prot. 273 del 05.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 5487 del 07.03.2008);
- Parere della Soprintendenza Archeologica reso in sede di Conferenza dei Servizi;
- Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere prot. 1099 del 26.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 6886 del 26.03.2008);
- Nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma prot. A 1084 del 13.03.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 7929 del 07.04.2008);
- Parera Area Regionale Difesa del Suolo prot. 30048 del 12.05.2008 (prot. Dip. VI Comune di Roma n. 10626 del 14.05.2008).

In riscontro alla sopra elencata nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma prot. A 1084 del 13.03.2008 è successivamente pervenuta per conoscenza la nota prot. 15574 del 11.07.2008 - acquisita dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con prot. n. 132573 del 22.07.2008 - con la quale il Comune di Roma precisava che la CdS svolta in data 07.03.2008 avendo per oggetto uno strumento di pianificazione urbanistica e non il rilascio di un titolo edilizio e che pertanto la Relazione Paesaggistica richiesta dalla Soprintendenza non era dovuta. La medesima nota specifica che detta Relazione Paesaggistica sarà invece elaborata in fase di esecutiva in relazione al rilascio dei titoli edilizi in zone vincolate.

Con nota n° 15112 del 16.07.2010, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 16.07.2010 e acquisita al protocollo n° 178062 del 29.07.2010, il Dipartimento Programmazione e





così come modificati per l'adeguamento alle risultanze della pre-conferenza dei servizi interna all'Amministrazione del 21.06.2007.

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

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

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

Vista la Delibera di C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo P.R.G.;

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

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

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

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 263 del 17.04.2009 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma sulla attestazione di inesistenza gravami di usi civili ex art. 6 L.R. n. 59/95;

Visto il Parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Regione Lazio - Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 con prot. n. 30048 Fascicolo 6802 del 12.05.2008;

Visto il giudizio di compatibilità ambientale positivo con prescrizioni prot. n. 016452 del 27.10.2010 reso, ad esito del procedimento di Valutazione d'Impatto Ambientale, dall'Area V.I.A della Direzione Regionale Ambiente;

Visto il parere paesaggistico - prot. n. 100342 del 30.09.2010 - espresso dalla scrivente Struttura nell'ambito del suddetto procedimento di V.I.A.;

Visto il parere favorevole della competente Soprintendenza Archeologica, reso in sede di Conferenza dei Servizi del 07.03.2008.

## PREMESSE

Il programma urbanistico in oggetto, così come delineato dalla sopra citata deliberazione consiliare n. 283 del 3 novembre 2005, prevede la cessione al Comune di Roma dalle tre aree di seguito elencate:

- L'area denominata "E1 Marcigliana" che aveva nel PRG del 1965 la destinazione E1 "Espansione con Piani Territoriali Unitari" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona H2 "Agro Romano Vincolato", attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 81.228 - nella tabella 1.1C. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti";
- L'area denominata "F1 Inviolatella" che aveva nel PRG del 1965 la destinazione F1 "Ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificate" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona N "Parchi Pubblici ed Impianti Sportivi" attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 22.500 - nella tabella 1.1C. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti";
- L'area denominata "La Pisana 1" che nel PRG del 1965 aveva la destinazione G3 (ex G4) "case con orto o giardino" poi modificata con la Variante delle Certezze in zona H2 "Agro Romano Vincolato" attraverso il contestuale inserimento dei relativi diritti edificatori da compensare - pari a mc 14.960 - nella tabella 1.1A. Detta area nel PRG vigente ha destinazione "Parchi istituiti".

Le prime due aree fanno parte della Riserva Naturale della Marcigliana istituita con Legge Regionale n°29/97, mentre la terza è ricompresa nella Riserva Naturale dei Massimi.

Sulla base della richiesta effettuata dalla proprietà delle aree, la rifocalizzazione delle cubature derivanti dalla cessione delle suddette aree avverrà in un'area denominata "Casal Lumbroso", situata nel

Pagina 3 di 10

settore nord-ovest della città, nel XVI Municipio, in località Massimina, tra la via Aurelia e via della Pisana, posta tra il Comprensorio di zona O "Massimina sud" ed il Piano di Zona B 25 "Massimina Villa Paradiso.

Detta area - avente una superficie di mq 122.065 - presentava nel P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi al sindaco n. 283 del 3 novembre 2005 le destinazioni seguenti: parte zona H1 "Agro Romano", parte zona H2 "Agro Romano Vincolato", parte zona G3 "Case con Orto o Giardino" e viabilità di PP di zona O (Recupero Urbanistico). Rispetto al nuovo P.R.G. - al momento della deliberazione di indirizzi al sindaco solo adottato - l'area risultava "Ambito di Riserva a Trasformabilità Limitata" denominato "Casal Lumbroso" e in piccola parte "Aree agricole" e "Strade".

La destinazione *Ambito di Riserva a Trasformabilità Limitata* prevede un indice di edificabilità compreso tra 0,25 mq/mq e 0,45 mq/mq con il riconoscimento alla proprietà dell'area di un diritto edificatorio pari a 0,06 mq/mq e la possibilità di utilizzare la differenza tra l'edificabilità complessiva e quella attribuita alla proprietà anche per fini compensativi.

Con la deliberazione consiliare n. 283 del 3 novembre 2005 pertanto si adottavano le necessarie varianti urbanistiche in relazione alle suddette aree. In particolare per quanto riguarda l'allora vigente PRG si classificavano le aree in cessione come "zona in corso di convenzione" (*parco pubblico in cessione*) e "zona in corso di convenzione" l'area di Casal Lumbroso.

Nell'area suddetta vengono ricalcolati mc 79.262 provenienti da "E1 Marcigliana", mc 22.500 provenienti da "F1 Inviolatella" e mc 7.323 provenienti da "La Pisana 1". Per effetto del diverso valore immobiliare dell'area di "Casal Lumbroso", la cubatura proveniente da "E1 Marcigliana" per compensazione è pari a mc 59.446; la cubatura proveniente da "F1 Inviolatella" per compensazione è pari a mc 16.874 e la cubatura proveniente da "La Pisana 1" per compensazione è pari a mc 5.491. Dette volumetrie (mc. 81.811) si aggiungono ad una previsione di volumetria di mc 23.473 afferente all'area di "Casal Lumbroso" come da P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi. La volumetria totale edificabile nell'area denominata "Casal Lumbroso" è pertanto di mc 105.248, di cui mc 94.723 residenziali e mc 10.525 non residenziali.

Pertanto la Delibera di C.C. n. 283 del 3 novembre 2005 prevede per il programma di Casal Lumbroso sostanzialmente:

- Il trasferimento sull'area di Casal Lumbroso di una volumetria complessiva pari a mc 81.811;
- L'attribuzione alla proprietà della suddetta area denominata "Casal Lumbroso" - che ospita la volumetria di compensazione - di una volumetria pari a mc 23.473, secondo i criteri di seguito specificati
- Cessione al Comune di Roma delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Casal Lumbroso e cessione delle aree di proprietà dei compensandi del comprensorio E1 Marcigliana, dell'ex sottozona F1 Inviolatella e della sottozona G3 (ex G4) La Pisana 1 - come da allegati alla delibera Tavole B2a e B2b -;
- le conseguenti varianti al P.R.G. allora vigente:
  - da sottozona "E1 Marcigliana" a "zona in corso di convenzione" (parco pubblico in cessione);
  - da sottozona "F1 Inviolatella" a "zona in corso di convenzione" (parco pubblico in cessione);
  - da sottozona "G3 (ex G4) La Pisana 1" a "zona in corso di convenzione" (parco pubblico in cessione);
  - da sottozona "H1 Agro romano", "H2 Agro romano vincolato", "G3 (ex G4) case con orto o giardino" e viabilità di Piano Particolareggiato di zona O a "zona in corso di convenzione" relativamente alle aree di Casal Lumbroso.

La suddetta delibera DCC n. 283/05 di indirizzi al Sindaco prevede inoltre le seguenti prescrizioni specifiche per il programma in esame:



- una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (SUL) complessive dovrà essere destinata ad affitto a "canone concordato" per un periodo di 6 anni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- le unità immobiliari da destinare ad affitto a "canone concordato" dovranno riguardare unità immobiliari che sviluppino mediamente una SUL di 62 mq circa ...
- Realizzazione di almeno un asilo nido secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 333/2004
- L'atto d'obbligo dovrà prevedere l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili nonché di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, secondo un progetto da sottoporre al vaglio del Comitato per la qualità urbana ed edilizia di Roma Capitale, il quale dovrà esprimersi entro il termine di 30 giorni;

La DCC n. 283/05 di indirizzi al Sindaco prevede altresì la seguente prescrizione di carattere generale:

- I valori di stima non dovranno in alcun caso superare il differenziale tra 0,75 per la minima e 2,3 per la massima;
- Le superfici da destinare a standard e la capacità insediativa – così come rilevabili dalla tavola Allegato D1 Zonizzazione su base catastale di cui alla Delibera 283/05 – sono riassumibili nella seguente tabella:

PROGETTO delibera di CC 283/05		
SUL abitativa	mq 29.601	
SUL commerciale	mq 3.289	
Indice ET	mq/mq 0,27	
Capacità Insediativa	Ab 1.184	Rapporto tra SUL e 25 mq
STANDARD		
Destinazioni abitative		
Verde Pubblico	mq 23.267	0,67 mq/mq > 0,46 mq/mq SUL
Servizi Pubblici	mq 9.695	0,33 mq/mq > 0,26mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 10.265	0,35 mq/mq > 0,16 mq/mq SUL
Destinazioni non abitative Commerciale fino a 250mq		
Verde Pubblico	mq 400	0,44 mq/mq > 0,40 mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 600	0,67 mq/mq > 0,60 mq/mq SUL
Destinazioni non abitative Servizi		
Verde Pubblico	mq 1.300	0,54 mq/mq > 0,40 mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 2.700	1,13 mq/mq > 0,80 mq/mq SUL
<b>TOTALE</b>	<b>mq 48.227</b>	

Con la Deliberazione di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il Nuovo P.R.G. che nella Tavola Sistemi e Regole 1:10000 3<sup>a</sup>.16 per l'area interessata dal Programma Urbanistico di Casal Lumbroso prevede la destinazione di "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", aggiungendo quindi anche le aree destinate precedentemente ad "Aree agricole" e "Strade" interne al Programma Urbanistico ma esterne

Pagina 5 di 10



alla precedente area destinata a "Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata". Nella Tavola della Rete Ecologica 4\* 16 l'area di Casal Lumbroso è inserita all'interno di un'area (campita come area di riserva a trasformabilità vincolata) oggetto di osservazione d'ufficio quale ampliamento di componente secondaria B da definire anche in riferimento a "riscontri con la strumentazione urbanistica esecutiva prevista dal piano".

Nel corso della Conferenza dei Servizi del 07.03.2008 citata in premessa vengono illustrate le modifiche al Programma derivanti dalla necessità di adeguarlo alle richieste avanzate nell'ambito di una precedente conferenza dei servizi interna svoltasi in data 21.06.2007. In particolare tali modifiche possono riassumersi come di seguito:

- Riorganizzazione del tema piazza attraverso la rilocalizzazione dello spazio S1 che ha trovato posto nella parte a sud del Programma, in adiacenza al parcheggio pubblico (P6) utile per l'affluenza alla scuola e agli edifici, garantendo in tal modo anche la continuità tra verde pubblico V1 e verde privato VE3;
- Tra i comparti S1 e S2 sono stati risistemati i comparti Z3 e Z4 (ex Z6 e Z7) che ora presentano una continuità dell'edificato - con un'altezza di 4 piani (precedentemente 5 piani) - e garantiscono una più razionale distribuzione della relativa viabilità;
- Risultano invariate le superfici lorde abitative e non abitative, mentre la superficie del Programma esterna e di bordo all'originario Ambito di Riserva, originariamente destinata a Viabilità e Aree Agricole, diventa pari a mq 37.301 (precedentemente era pari a mq 36.271);
- Le superfici da destinare a standard e la capacità insediativa - così come rilevabili dalla tavola Allegato D1 Zonizzazione su base catastale del Progetto Urbanistico (prot. 156 del 07.01.2008 del Dip.VI Comune di Roma relativo alla CdS sopra ricordata - sono riassumibili nella seguente tabella:

PROGETTO prot. 156/08		
SUL abitativa		mq 29.601
SUL commerciale		mq 3.289
Indice ET		mq/mq 0.27
SUL in affitto a canone concordato afferente la compensazione	mq 25.586/10	mq 2.557
SUL in affitto a canone concordato afferente la proprietà	mq 7.324/10	mq 732
Capacità Insediativa	Ab 1.184	Rapporto tra SUL e 25 mq
STANDARD		
<b>Destinazioni abitative</b>		
Verde Pubblico	mq 25.845	0.87 mq/mq > 0.46 mq/mq SUL
Servizi Pubblici	mq 9.878	0.33 mq/mq < 0.26mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 7.815	0.26 mq/mq > 0.16 mq/mq SUL
<b>Destinazioni non abitative</b>		
<b>Commerciale fino a 250mq</b>		
Verde Pubblico	mq 400	0.44 mq/mq > 0.40 mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 600	0.67 mq/mq > 0.60 mq/mq SUL
<b>Destinazioni non abitative</b>		



Servizi		
Verde Pubblico	mq 1.300	0.54 mq/mq > 0.40 mq/mq SUL
Parcheggi Pubblici	mq 2.700	1.13 mq/mq > 0.80 mq/mq SUL
<b>TOTALE</b>	<b>mq 48.535</b>	

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico la scrivente Direzione ha espresso il proprio parere di competenza nell'ambito del procedimento di Valutazione d'Impatto Ambientale, inviato con nota prot. n. 100342 del 30.09.2010 all'Area VIA della Direzione Regionale Ambiente e a codesta Unità di Roma Capitale.

### CONSIDERAZIONI

Il Nuovo P.R.G., approvato con DCC n.18/2008, ha recepito la Delibera C.C n. 283/05 di Indirizzi al Sindaco e pertanto ha trasformato l'area interessata dal Programma Urbanistico di Casal Lumbroso comportando il cambio di destinazione da "Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata", "Strade" e "Aree agricole" ad "APPD - Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" della "Città da ristrutturare" sottoponendone l'attuazione all'art. 62 delle NTA del NPRG.

Il Programma di cui alla DCC n. 283/05 ha una Superficie territoriale complessiva di mq 158.336 - dei quali mq 122.065 nell'ambito dell'originario Ambito di Riserva - una previsione di edificazione residenziale pari a mq. 29.601 di SUL e non residenziale pari a mq. 3.289 di SUL.

Il numero degli abitanti previsti nel Programma di cui sopra è pari a 1.184 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.

L'assetto viabilistico viene incentrato sul sistema formato dalla nuova strada di quartiere indicata nel PRG all'epoca solo adottato, dalla Via di Casal Lumbroso e dalla Via Ascarelli. Queste ultime si uniscono alla nuova strada di quartiere attraverso rotatorie.

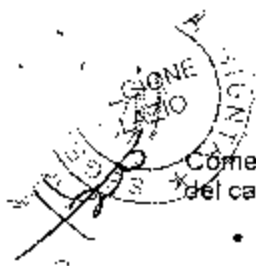
Gli edifici - di 5 piani di altezza - vengono sistemati a formare due anfiteatri rapportati tra loro attraverso la previsione di una "piazza".

L'edificazione privata avviene su 7 comparti per una superficie complessiva pari a mq 52.791 e una previsione di verde privato di mq 678. Pertanto il valore complessivo dell'area di concentrazione edilizia ACE è pari a mq 53.469.

Gli standard pubblici previsti nel Programma di cui alla DCC n. 283/05, adeguato alla Delibera di Giunta Comunale n. 333/2004, 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 così rappresentati:

<i>Programma come da allegati alla delibera di C. C. n. 283/05</i>			
<i>Destinazione</i>	<i>Residenziale (abitativa)</i>	<i>Non residenziale (non abitativa)</i>	<i>Totale</i>
- Verde pubblico	mq. 23.267	mq. 1.700	mq. 24.967
- Parcheggi pubblici	mq. 10.265	mq. 3.300	mq. 13.565
- Servizi pubblici	mq. 9.695		mq. 9.695
- Viabilità pubblica			mq. 33.182
- Piazza			mq. 3.979
- Verde arredo stradale			mq. 19.499
- Totale			mq. 104.867

Pagina 7 di 10



Come possibile desumere dagli atti allegati alla suddetta delibera di C. C. 283/05 il riferimento per la verifica del calcolo delle suddette superfici a standard urbanistici di legge è il seguente:

- Per le destinazioni abitative, in base al parametro di 22 mq/ab (Delibera di Giunta Comunale n. 333/2004) risulta necessaria una superficie complessiva di 26.048 così costituita: 4.736 mq per parcheggi pubblici (mq 4/ab), 7.696 mq per servizi pubblici (mq 6/ab), e 13.616 mq Verde Pubblico(mq 11,50/ab);
- Per le superfici non residenziali viene calcolata la necessità di standard - distinguendo tra le superfici di commercio con CU/b (900 mq di SUL) e le superfici a servizi con CU/m (2.389 mq di SUL)- secondo i parametri stabiliti nella suddetta Delibera di Giunta Comunale n. 333/2004 e specificati nella apposita tabella;

Il Programma prot. n. 156/08 del Dip. VI del Comune di Roma ha una Superficie territoriale complessiva di mq 159.366 - dei quali mq 122.066 nell'ambito dell'originario Ambito di Riserva - e una previsione di edificazione residenziale pari a mq. 29.601 di SUL e non residenziale pari a mq. 3.289 di SUL.

Il numero degli abitanti previsti nel Programma di cui sopra è pari a 1.184 e sono calcolati con la Capacità insediativa di 25 mq./ab.

Le principali differenze di disposizione piani volumetrica possono essere riassunte come di seguito:

- Riorganizzazione del tema piazza attraverso la rilocalizzazione dello spazio S1 che ha trovato posto nella parte a sud del Programma, in adiacenza al parcheggio pubblico (P6) utile per l'affluenza alla scuola e agli edifici, garantendo in tal modo anche la continuità tra verde pubblico V1 e verde privato VE3;
- Tra i comparti S1 e S2 sono stati risistemati i comparti Z3 e Z4 (ex Z6 e Z7) - che ora presentano una continuità dell'edificato - con un'altezza di 4 piani (precedentemente 5 piani) - e garantiscono una più razionale distribuzione della relativa viabilità.

Gli standard pubblici previsti nel Programma prot. 156/2008 di cui alla Conferenza dei Servizi del 07.03.2008 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 così rappresentati:

<b>Programma prot. n. 156/08 del Dip. VI del Comune di Roma</b>			
<i>Destinazione</i>	<i>Residenziale (abitativa)</i>	<i>Non residenziale (non abitativa)</i>	<i>Totale</i>
- Verde pubblico	mq. 25.845	mq. 1.700	mq. 27.545
- Parcheggi pubblici	mq. 7.815	mq. 3.300	mq. 11.115
- Servizi pubblici	mq. 9.876		mq. 9.876
- Viabilità pubblica			mq. 34.877
- Piazza			mq. 1.903
- Verde arredo stradale			mq. 16.542
- <b>Totale</b>			<b>mq. 101.858</b>

Relativamente alle aree destinate nel Programma alle superfici fondiarie (ACE) si riporta nel seguente schema la relativa ripartizione nelle soluzioni progettuali prima esposte:



- Nel Progetto di cui alla delibera di C. C. n. 283/05 l'area ACE (area di concentrazione edilizia, formata dalla superficie fondiaria di mq 52.791 e dal verde privato per mq 678) è pari a mq 53.469, pari al 43,8% della S.T. dell'originario Ambito di Riserva;
- Nel Progetto prot. 156/2008 l'area ACE (area di concentrazione edilizia, formata dalla superficie fondiaria di mq 52.824 e dal verde privato per mq 4.685) è pari a mq 57.509, pari al 47,2% della S.T. dell'originario Ambito di Riserva.

Dal confronto tra i Programmi sopra illustrati si rileva che la superficie del Programma esterna e di bordo all'originario Ambito di Riserva, originariamente destinata a Viabilità e Aree Agricole risulta maggiore nella soluzione progettuale prot. 156/2008. Infatti in quest'ultima versione è pari a mq 37.301 mentre nella soluzione progettuale di cui alla delibera di C. C. 283/05 risultava pari a mq 36.271. Pertanto la superficie complessiva del Programma Urbanistico è pari a mq 159.366 a fronte della precedente superficie di mq 158.336.

A tale riguardo tuttavia non si rilevano varianti sostanziali, in quanto detta modifica rientra nell'ambito di quanto previsto dall'art. 1 bis della L.R. 36/87 al comma che di seguito si riporta :

*"... o) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma".*

Pertanto la modifica di cui sopra rientra tra quelle consentite per i piani attuativi definiti conformi allo strumento urbanistico generale in base al sopra citato art. 1 bis della L.R. 36/87.

Si nota inoltre nel progetto risultante dall'ultima Conferenza dei Servizi una diminuzione delle aree destinate ad aree pubbliche complessive (ovvero compresi rete viaria e verde di arredo), tuttavia, la quota a standard pubblici risulta leggermente superiore rispetto a quella prevista nel progetto di cui alla delibera di C.C. n. 283/2005. Quest'ultima infatti passa da mq 48.227 a mq 48.536. In ogni caso si da atto che è assicurata la quota minima degli standard come prescritto dal D.M. 1444/68.

In conclusione Tenendo conto di quanto sopra, la soluzione progettuale, dal punto di vista urbanistico appare condivisibile con la seguente prescrizione:

- 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;
- In fase di rilascio dei titoli edilizi dovrà essere verificata la dotazione obbligatoria di standard a parcheggi privati secondo quanto previsto nel merito dal vigente PRG.

Si rammenta altresì, proprio in riferimento all'ultimo punto segnalato, che - come previsto all'art. 62 della NTA del PRG vigente - agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, che di seguito si riporta:

*"... L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico, con particolare riguardo alle infrastrutture di mobilità, ivi compresi i servizi di trasporto pubblico, interne ed esterne - previste dal PRG, dagli strumenti urbanistici esecutivi, dal Progetto urbano e dal Programma Integrato, dai Piani di settore della mobilità -, secondo la ripartizione per fasi e oneri stabilita ai sensi del comma 11, lett. g) e h). Nella ripartizione per fasi, di cui al comma 11, lett. h), ogni quota di edificabilità privata è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture di mobilità e dei servizi pubblici, che ne assicurino l'agibilità, l'accessibilità, la funzionalità urbanistica ...".*

Si ribadisce infine che dal punto di vista paesaggistico, questa Direzione ha espresso, con prot. n. 100342 del 30.09.2010, parere paesaggistico favorevole con la precisazione che dovranno in ogni caso essere acquisite le autorizzazioni paesaggistiche in merito ai progetti delle singole opere ricadenti nell'ambito del vincolo paesaggistico.



## ASPETTI GENERALI

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

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

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

Il comma 7 del suddetto articolo indica invece 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 alcuni elaborati grafici allegati alla DCC 283/05 e gli elaborati prodotti per la convocazione della Conferenza di Servizi del 07.03.2008. Alla conclusione della Conferenza dei servizi gli elaborati relativi al progetto urbanistico risultano pertanto quelli contenenti gli adeguamenti alle prescrizioni di tutti gli enti partecipanti

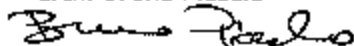
Alla luce di quanto esposto sopra, in sintesi, la disciplina urbanistica ed economica definita nella delibera di indirizzi al Sindaco costituisce parte integrante del NPRG e pertanto, se non subisce modifiche sostanziali, la procedura dell'Accordo è di conformità al Piano e viene approvato con Ordinanza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

### Tutto ciò premesso e considerato

Il Programma "Casal Lumbroso" è stato adottato con delibera CC n. 283/05 pertanto la destinazione urbanistica del NPRG è "APPD" (art. 62 NTA del NPRG) con tutte le conseguenze sopra esposte.

Dal punto di vista urbanistico si esprime parere favorevole, con le prescrizioni sopra riportate, al Programma urbanistico così come adottato con la suddetta DCC 283/05 (recepito dal NPRG approvato con DCC 18/2008) - e adeguato al contenuto della DGC 333/04 - nonché alle prescrizioni impartite dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi.

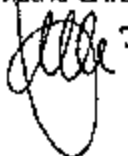
Il Funzionario Istruttore  
arch. Bruno Piccolo



Il Dirigente dell'Area  
arch. Maria Teresa Longo



Il Direttore  
arch. Demetrio CARINI





ROMA



Conferenza dei Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00  
concernente la compensazione edificatoria dei comprensori "Marcigliana - Inviolatella - La  
Pisana" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma  
di Trasformazione Urbanistica di "Casal Lombroso".

Seduta del 7.03.2008

UFFICIO: ..... A.D. P.H./C. Servizio Interzonale R.A. A.P. ....

**PARERE:**

*A esprimere parere favorevole alle condizioni  
indicate nelle note prot. n. 273 del 5/3/2008  
M. Lorenza, che si allega -*

Firma



U.O.C. SERVIZIO INTERZONALE Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili Viale Castrense, 5/D - 00182 Roma Tel.: 06/96668102/03/04 - Fax: 06/98012154
- 7 MAR. 2008
U. N. QF ..... 5487



Regione Lazio

U.O.C SERVIZIO INTERZONALE  
 Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili  
 Viale Castrense, 5/D - 00182 Roma  
 Tel.: 06/96668102/03/04 - Fax: 06/98012154

Prot. n. 12646 del 04/03/2008  
 Rif.to nota. 3593 del 15/02/2008

AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
0 5 MAR 2008
PROT. N° . 273

AL COMUNE DI ROMA  
 DIPARTIMENTO VI  
 POLITICHE DELLA PROGRAMMAZIONE  
 E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
 U.O. 4  
 COMPENSAZIONI EDIFICATORIE E  
 PARTECIPAZIONE  
 VIALE DEL TURISMO, 30

**OGGETTO: Conferenza dei Servizi. Progetto urbanistico preliminare. Programma per la compensazione edificatoria dei Comprensori "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana 1" in ambito di Riserva di "Casal Lumbroso".**

Con riferimento alla nota prot. n. 3953 del 15/02/2008 di codesto 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.
- 2) Le reti idriche per uso potabile dovranno essere realizzate conformemente a quanto prescritto dal Decreto del Ministero della Salute n. 174 del 06/04/2004.
- 3) Le fognature per acque nere dovranno essere costruite in materiale impermeabile resistente alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica alle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale funzionante e recettivo..
- 4) Qualora dovessero verificarsi interferenze delle opere stradali con reti acquedottistiche di acque destinate al consumo umano o di queste con reti fognanti dovranno essere rispettate le prescrizioni del Regolamento di igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. Da 112 a 136).
- 5) Gli elaborati grafici dei singoli progetti edilizi dovranno essere presentati a questo Servizio in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) corredati da idonea relazione tecnica-illustrativa per l'acquisizione del parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.

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



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

**26 MAR. 2008**

00185 Roma  
 Via Bachelet 12  
 tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

*Prot. 1099/C*

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
<b>26 MAR. 2008</b>
PROT. N. OF <i>6885</i>

Comune di Roma  
 Dip. VI - Politiche della Programmazione  
 Pianificazione del Territorio - U.O. 4  
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
 fax 06.5914260

Oggetto: Conferenza dei Servizi del 07/03/2008, Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria dei comprensori "Marcigliana - Inviolatella - La Pisana I", attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione Urbanistica di "Casal Lumbroso".

Con Vs. nota n. 3593 del 15/02/2008, questa Autorità di Bacino è stata interessata in merito all'espressione del parere di competenza sull'intervento descritto in oggetto.

Dall'esame degli elaborati pervenuti risulta che le aree in questione non ricadono tra quelle definite a rischio idrogeologico individuate dagli atti di pianificazione redatti dalla scrivente Autorità di Bacino, inoltre non risulta essere direttamente interessato il reticolo idrografico a carattere minore.

Per quanto sopra, nulla osta rispetto alla compatibilità di quanto proposto con gli atti di pianificazione di competenza della scrivente Autorità di Bacino.

Si fa comunque presente che per quanto attiene il reperimento dell'acqua per l'alimentazione della rete di distribuzione riferito alla costruzione della rete idrica per l'innaffiamento delle aree verdi, separata da quella destinata all'approvvigionamento potabile, dovranno essere considerate le Misure di Salvaguardia del "PS5 - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere, da Castel Giubileo alla foce", con particolare riferimento alle norme che disciplinano l'utilizzo della risorsa idrica ed adottate e pubblicate sulla G.U. Ufficiale n. 89 dell'aprile 2004 e nel B.U.R. Lazio n. 13, parte seconda del maggio 2004, che sono attualmente vigenti sul territorio interessato dalla compensazione edificatoria in questione.

IL DIRIGENTE  
*(sig. Carlo Ferranti)*



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

*[Handwritten signature]*