



## GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/12/2012

=====

ADDI' 21/12/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: ARMENI - MALCOTTI

DELIBERAZIONE N. 616

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 delle aree ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata", in Roma Capitale.



616 271 DIC. 2012 R



OGGETTO: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente alla Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria delle aree ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata", in Roma Capitale.

**LA GIUNTA REGIONALE**

Su proposta della Presidente della Regione Lazio  
dell'Assessore Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

**PREMESSO**

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 46 del 27.03.2003, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell' Accordo di Programma, ai sensi art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria delle aree ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata" esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di piano regolatore generale;

Che Roma Capitale 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 19.03.2012;

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

Che con nota prot. n. 18015 del 07 .09.2012 l'Amministrazione di Roma Capitale, 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 del Consiglio Comunale di Roma n. 46 del 27 marzo 2003;

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

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

Della Determinazione Dirigenziale n. 327 del 15 maggio 2012 di Roma Capitale, Dipartimento "Programmazione e Attuazione Urbanistica", Direzione "Programmazione e Pianificazione del Territorio", U.O. "Programmazione degli interventi di Trasformazione Urbana" di conclusione favorevole della Conferenza dei Servizi;

**RITENUTO**

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;

**VISTO**

Lo Statuto della Regione Lazio.





616 21 DIC. 2012 Ph

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

L'art.62, c. 4 e c. 6 delle N.T.A. del N.P.R.G.

All'unanimità

### DELIBERA

Per quanto in premessa,

di approvare la proposta di Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni e condizioni", relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria delle aree ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata", in Roma Capitale, parte integrante e sostanziale del provvedimento.

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

ROMA 24 DIC. 2012





REG. alla DELIB. N. **646 R**  
**21 DIC. 2012**



**REGIONE LAZIO**



**ROMA CAPITALE**



**ACCORDO DI PROGRAMMA**

Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria delle aree ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" attraverso la rifocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata", in Roma Capitale.

**PREMESSO**

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

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

che 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;

Il presente atto si compone di  
n. 1 pagine compresa la presente



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 Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008;

che le aree, ricadenti nell'ex sottozona F1 di "Monte Arsiccio", risultano ricomprese all'interno del "Parco dell'Insugherata", istituito con Legge Regione Lazio n.24 del 6.11.1998;

che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 333 del 19.05.2004, ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle "Compensazioni edificatorie" previste dagli strumenti urbanistici generali, adottati o approvati, da attuarsi con Accordo di Programma, ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000;

che la Società "PARSITALIA COSTRUZIONI a r.l." ed i Signori Santini Antonella, Santarelli Santina, Puglia Mario, Santarelli Liliana, Savi Giovanni Pietro, Santarelli Emanuela, sono proprietari, ognuno per la quota di competenza di aree site in località "Pietralata";

che la Società "PARSITALIA COSTRUZIONI a r.l." è proprietaria delle aree e relativi diritti edificatori localizzate nell'ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" destinate secondo le previsioni di P.R.G del 1965 a zona F1 e che la Società "SAMAR s.r.l." e "SAFLAV s.r.l." ne avevano la relativa disponibilità pro-indiviso;

che le Società "SAMAR s.r.l." e "SAFLAV S.r.l.", quali soggetti nella disponibilità delle aree di "Monte Arsiccio", hanno manifestato l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione dei diritti edificatori, afferenti alle aree di "Monte Arsiccio", presentando congiuntamente ai sopracitati proprietari una proposta edificatoria per le aree di "Pietralata", in variante al P.R.G., al momento vigente;

che il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 46 del 27.03.2003, 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 delle aree di "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione delle relative volumetrie in località "Pietralata", comportanti le conseguenti varianti di P.R.G.;

-modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Monte Arsiccio" da sottozona F1 (ristrutturazione Urbanistica) a zona N (verde pubblico);

-modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Pietralata" da sottozona E3 (espansione con piani di edilizia economica e popolare L. 167/62) a "zona in corso di convenzione";



che per il periodo di giorni 15 (quindici), decorrenti dal 1 ottobre 2003, è stato, a norma di legge, depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27 marzo 2003;

che, durante il suddetto periodo e nei 15 (quindici) giorni successivi, sono pervenute 2 osservazioni in merito al Programma di Trasformazione Urbanistica "Pietralata", contro dedotte con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 19.01.2012;

che, al fine di procedere ad una prima valutazione del Programma con gli uffici comunali coinvolti, il Dipartimento VI del Comune di Roma - U.O.2 ha convocato, con nota prot. n. 15476 dell' 11.11.2004 una pre-conferenza di servizi svoltasi il 1° dicembre 2004;

che conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, il Dipartimento VI del Comune di Roma - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O.2, ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della I° seduta della Conferenza dei Servizi, convocata con nota n. 6224 del 29.04.2005, e svoltasi in data 30.05.2005;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Roma C Azienda USL - Servizio XI Internazionale <sup>EDNALE</sup> P.A.A.P.: parere favorevole con condizioni reso con nota prot. n. 603 del 30.05.2005;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma : Richiesta indagini archeologiche preventive reso con nota n. 13272 del 26.05.2005 che conferma il parere precedentemente reso con nota prot.n. 20884 del 13.07.2001 e confermato nella seduta del 30.05.2005 ;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio: parere circa assenza di vincoli ai sensi del D.L. 42/04 reso con nota n. A1256 del 07.06.2005;
- Regione Lazio - Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi: parere favorevole reso con nota prot. n. 135034/D3/06 del 29.11.2004 <sup>13063/03/06 del 27/01/06</sup> <sub>48</sub>
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: parere favorevole con prescrizione reso con nota prot. n.1722/C del 27.05.2005;
- Regione Lazio Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2A/08 - Difesa del suolo: parere parzialmente favorevole con prescrizioni, reso con nota prot. n.D2/2S/05 4626 fasc. 4589/A13 dell' 11.01.2006;

che in data 05.07.2006 si è svolta la II° seduta della Conferenza dei Servizi, convocata dal Dipartimento VI° - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O.9, con nota prot. n.10831 del 22.06.2006;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Roma C Azienda USL - Servizio XI Internazionale <sup>EDNALE</sup> P.A.A.P.: parere favorevole con prescrizioni prot. n. 951 del 28/06/2006;



- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma: nulla-osta agli elaborati progettuali trasmessi reso con nota prot. n.21425 del 17.07.2006;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Generale per i Beni Archeologici - Soprintendenza per i Beni Archeologici - Soprintendenza Archeologica di Roma: richiesta indagini archeologiche preventive resa con nota prot. n.24893 del 22.08.2006;
- Regione Lazio Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 - Difesa del suolo: revisione parere favorevole con prescrizioni, reso con nota prot. n.95654 del 12.06.2006; *AG*
- Regione Lazio Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B/05 - Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia: parere favorevole con prescrizioni, reso con nota prot. n.175626 del 17.10.2006; *AG*
- Regione Lazio Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B/05 - Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia: Presa d'atto del parere parzialmente revisionato dell'Area difesa del Suolo; *prot 18 8259 del 27/10/2006; AG*


che nella stessa seduta si è proceduto a esaminare le osservazioni presentate in sede di pubblicazione urbanistica del Programma di intervento ai sensi della L.R. 38/99, ritenendole non accoglibili;

Che con nota prot.n. 9288 del 29.05.2006 l'arch. Riccardo Armezzani ha trasmesso al Dipartimento VI U.O.2 la dichiarazione asseverata che l'intervento non è da sottoporre alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA, integrata con nota prot.n.23048 del 13.11.2012;

che in data 22.12.2006 con Determinazione Dirigenziale prot. n. 22046 il Dipartimento VI del Comune di Roma - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio ha dichiarato conclusa con esito favorevole la Conferenza dei Servizi relativa alla realizzazione del Programma Urbanistico "Pietralata";

che con nota prot. 15684 del 14 luglio 2008 la Società "Parsitalia Costruzioni a r.l.", proprietaria delle aree site in Roma, località Monte Arsiccio, che, a suo tempo, avevano dato disponibilità dell'area alla SAFLAV S.r.l. proponente del Programma denominato "Pietralata", ha comunicato alla U.O. 4 del Dipartimento VI, che le cubature dei terreni di Monte Arsiccio, oggetto di trasferimento sull'area di Pietralata, venivano assegnate alle Società "MARIFLAV S.r.l." e "PARSEC I S.r.l." che subentravano, giusto atto del notaio Pietro Mazza del 21.06.2007 rep. 107119, Raccolta 37300, alla SAFLAV S.r.l.;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010, avente ad oggetto, "Completamento della manovra attuativa delle compensazioni di Piano Regolatore Vigente. Approvazione dei criteri per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica ai sensi del comma 3 dell'art. 19 delle NTA del PRG e definizione delle grandezze edilizie di riferimento per il computo dei diritti edificatori", l'Amministrazione Capitolina ha deliberato di fissare per tutte le procedure di compensazione non ancora sottoposte alle determinazioni dell'Assemblea Capitolina, relativamente al rapporto tra il valore dell'area di "partenza" e il valore dell'area di



atterraggio", quale valore minimo dell'indice di trasferimento quello corrispondente alla soglia dello 0,75, fino al valore massimo corrispondente alla soglia del 2,3, estendendo, altresì, l'applicazione di tale criterio perequativo anche ai programmi di compensazione avviati antecedentemente alla approvazione del PRG vigente ma ancora non convenzionati; .

Che, in particolare, il punto 3) del citato deliberato stabilisce: "di applicare i valori ..." sopra indicati "su motivata istanza dell'interessato da presentare entro [20] giorni dall'approvazione della presente deliberazione, anche ai programmi di compensazione avviati antecedentemente all'approvazione del PRG vigente ma non ancora convenzionati; in tal caso i crediti compensativi eventualmente riconosciuti potranno essere utilizzati in diversi ambiti con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale rispetto alla deliberazione di indirizzi al Sindaco già adottata";

Che, avvalendosi di tale disposizione, con istanza depositata il 1° aprile 2010 (prot. Dipartimento VI - U.O. 4 n. 7064), le Società "Mariflav S.r.l." e "Parsec 1 S.r.l." proprietarie pro indiviso delle aree F1- Monte Arsiccio per mq. 44.720, che producono crediti edificatori per 40.497 mc., hanno richiesto l'applicazione del valore minimo dell'indice di trasferimento, corrispondente alla soglia dello 0,75 nel Programma Urbanistico Pietralata;

che l'Assemblea Capitolina di Roma Capitale, con deliberazione n. 5 del 19 gennaio 2012 ha:

- controdedotto alle osservazioni presentate avverso la deliberazione n. 46 del 27.03.2003, non accogliendole;
- confermato le previsioni edificatorie previste nel Programma Urbanistico di Pietralata così come indicate nella deliberazione Consiglio Comunale n. 46/2003;
- riconosciuto alle Società Mariflav S.r.l. e Parsec 1 S.r.l., in applicazione della deliberazione Consiglio Comunale n. 17/2010, una S.U.L. complessiva pari a mq. 9.491 (mc. 30.373), nel Programma Urbanistico Pietralata quale compensazione di parte delle aree in cessione del comprensorio F1 Monte Arsiccio fermo restando la S.U.L. della proprietà di mq. 11.337,50 (36.280 mc.), con residuo di S.U.L. mq. 109 da riconoscere all'Amministrazione Capitolina.

che il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, con nota prot. n. 2113 del 01.02.2012, al fine della conclusione dell'iter amministrativo, ha chiesto alla Società "Parsitalia Costruzioni a r.l." la trasmissione degli elaborati progettuali che recepiscano le integrazioni introdotte dalla deliberazione n. 5 del 19 gennaio 2012 dell'Assemblea Capitolina di Roma Capitale;

Che la Soc. Parsitalia Costruzioni a r.l., con nota del 13.02.2012, ha trasmesso al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale gli elaborati progettuali che recepiscono le integrazioni introdotte dalla citata deliberazione;

che con nota prot. 3341 del 20.02.2012 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O.



Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale, al fine di assentire in sede collegiale gli elaborati progettuali prot. n. 3061 del 16.02.2012, ha convocato una Conferenza dei Servizi svoltasi in data 19.03.2012;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Roma C Azienda USL - Servizio XI <sup>EDONALE</sup> Internazionale P.A.A.P.: parere favorevole con condizioni prot. n. 427 del 19.03.2012;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 146174 del 02.04.2012 che conferma ed integra il parere prot. n. 175626/2006 del 17.10.2008; 6.49
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente Area Difesa del Suolo - Determinazione n. A02003 del 15.03.2012 che conferma il parere favorevole con prescrizioni prot.n. 95654 del 12.06.2006;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi - parere di compatibilità con prescrizioni reso con nota prot. n. 1057 del 20.03.2012 ed errata corregge datata 27.03.2012;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Speciale per i beni Archeologici di Roma - Servizio Tutela: Richiesta di indagini archeologiche resa con nota prot. 10111 del 04.04.2012;
- Roma Capitale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana Determinazione Dirigenziale n. 307 del 07.05.2012-prot. n. 9799 attestazione di inesistenza gravami Usi Civici;

che con Determinazione Dirigenziale n.QF327 del 15.05.2012 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana di Roma Capitale ha determinato di integrare la Determinazione prot. n. 22046 del 22.12.2006 e concludere favorevolmente la Conferenza dei Servizi relativa al Programma di Trasformazione Urbanistica "Pietralata" in conformità al P.R.G. vigente, così come risulta dal verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 19.03.2012, dai pareri espressi e dagli elaborati progettuali assentiti in conferenza di servizi;

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. 12177 del 07.06.2012 ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale n.QF 327 del 15.05.2012 conclusiva della Conferenza di Servizi a tutti gli Enti coinvolti nel procedimento;

che in data 22 giugno 2012 il Geologo Claudio Vercelli 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. 13424, la dichiarazione che l'area interessata dal programma urbanistico "Pietralata" 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. 18015 del 06.09. 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;

che la Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica - Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con nota prot. n.494598 e prot. n. 494612 del 15.11.2012 ha chiesto alcuni chiarimenti a Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana;

che, a riscontro della note prot. n.n. 494598 e 494612 /2012 Roma Capitale - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana con nota prot. n. 23325 del 15.11.2012 ha fornito i chiarimenti richiesti;

### **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. 22956 del 12.11.2012 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.18/2008 con la quale è stato approvato il P.R.G., che prende atto del Programma di Trasformazione Urbanistica di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.46/2003, individuandolo quale "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita", ai sensi del comma 1, dell'art. 62 delle N.T.A. di P.R.G., e classifica le aree dell'ex sottozona F1 "Monte Arsiccio" a "Parchi Istituiti;



L'art. 19 delle N.T.A di P.R.G. 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 3 agosto 2012 prot. n. 16728 è stato consegnato a Roma Capitale - Dipartimento "Programmazione e Attuazione Urbanistica", atto di impegno unilaterale, stipulato in data 18.07.2012 a rogito notaio dott. Pietro Mazza, repertorio n. 114822 raccolta n. 42809, registrato a Roma 5 il 19.07.2012 al n. 13983 Serie 1T, 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 dell'ex sottozona FI "Monte Arsiccio" a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Pietralata", libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, 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.18015 del 06.09.2012, ha comunicato all' Area regionale Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pietralata" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.18 del 12.02.2008;

### CONSIDERATO

che i commi 4 e 7 dell'art. 62 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, stabiliscono che i Programmi Urbanistici già adottati proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione e nel caso di Accordi di Programma che non comportano varianti sostanziali l'iter approvativo è portato a conclusione senza la necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.Lgs n. 267/2000;

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

### ARTICOLO 1

(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 è approvato il Programma di Trasformazione Urbanistica denominato:"Compensazione edificatoria delle aree ex sottozona FI "Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione dei relativi diritti edificatori nelle aree di "Pietralata", quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza dei Servizi conclusiva del 19.03.2012, ed approvati con Determinazione Dirigenziale n. QF327 del 15 maggio 2012, di seguito elencati:

All. A1 - Estratto di P.R.G. previgente 1965 - Area in cessione "Monte Arsiccio" Nuovi Tipi;



- All. A2 – Variante di P.R.G. previgente – Piano delle Certezze Area in cessione “Monte Arsiccio” Nuovi Tipi;
- All. A3 – Estratto di P.R.G. vigente – Area in cessione “Monte Arsiccio” - Nuovi Tipi;
- All. A4 – Estratto di P.R.G. previgente 1965 – “Pietralata” - Nuovi Tipi;
- All. A5 – Variante di P.R.G. previgente – Piano delle Certezze “Pietralata”- Nuovi Tipi;
- All. A6 – Estratto di P.R.G. vigente - “Pietralata” - Nuovi Tipi;
- All. A7 – Relazione Tecnica Illustrativa - Nuovi Tipi;
- All. A8 – Norme Tecniche di Attuazione Nuovi Tipi;
- All. A9 – Relazione di Previsione di massima delle spese - Nuovi Tipi;
- All. A10– Relazione dell’indagine di tipo geologico - Nuovi Tipi;
- All. A11–Relazione dell’indagine di tipo vegetazionale - Nuovi Tipi;
- All. A12–Relazione dell’impatto acustico - Nuovi Tipi;
- All. B1 – Planimetria catastale e proprietà (Pietralata) - Nuovi Tipi;
- All. B2 – Planimetria catastale e proprietà area in cessione (Monte Arsiccio) - Nuovi Tipi;
- All. B3 – Certificati catastali - Nuovi Tipi;
- All. B4 – Tipo di frazionamento - Nuovi Tipi;
- All. C1 – Inquadramento infrastrutturale - Nuovi Tipi;
- All. C2 – Relazione sulla mobilità - Nuovi Tipi;
- All. C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici - Nuovi Tipi;
- All. C4 – Stato di fatto - Nuovi Tipi;
- All. D – Zonizzazione su base catastale - Nuovi Tipi;
- All. E – Verde e servizi pubblici - Nuovi Tipi;
- All. F – Superfici private - Nuovi Tipi;
- All. G – Esecutivo Planivolumetrico - Nuovi Tipi;
- All. H – Planimetria delle Presistenze storiche e dei vincoli - Nuovi Tipi;

## ARTICOLO 2

*(Modifiche e Variazioni al Programma)*

Eventuali successive modifiche e variazioni al Programma di Trasformazione Urbanistica, che rientrino nei casi di cui agli art. 1 e 1 bis della L.R. 36/87 e s.m.e i, 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

*(Rispetto delle prescrizioni e condizioni rese dagli Enti competenti)*

La realizzazione del Programma è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri:

- Roma C Azienda USL – Servizio XI Internazionale <sup>FORNARE</sup> P.A.A.P.: prot. n. 427 del 19.03.2012;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Speciale per i beni Archeologici di Roma – Servizio Tutela: nota n. 13272 del 26.05.2005, seduta Conferenza di Servizi 30.05.2005, nota prot. n.21425 del 17.07.2006, nota prot. n.24893 del 22.08.2006 e nota prot. 10111 del 04.04.2012;



- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia: nota prot. 146174 del 02.04.2012 e nota prot. n. 175626/2006 del 17.10.2008; 6  
AG
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente Area Difesa del Suolo - Determinazione n. A02003 del 15.03.2012 e nota prot.n. 95654 del 12.06.2006;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi: nota prot. n. 1057 del 20.03.2012 ed errata corrige datata 27.03.2012;

I pareri sopra elencati sono rilegati in un unico fascicolo denominato "Allegato A - Pareri resi con prescrizioni e condizioni" che non viene pubblicato ai sensi dell'art.8, ma costituisce parte integrante del presente Accordo di Programma ed è disponibile per la consultazione e l'accesso agli atti presso i competenti uffici regionali e comunali.

#### **ARTICOLO 4**

*( Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi )*

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- A) I progetti esecutivi dei singoli interventi edilizi, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, ricompresi in tutto o in parte in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno acquisire l'autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.;
- B) Preventiva acquisizione del parere della Provincia di Roma in qualità di autorità idraulica competente;
- C) Preventiva realizzazione dei saggi archeologici;

#### **ARTICOLO 5**

*( 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 dell'1.10.2009, e da Atto d'obbligo, stipulato in data 18.07.2012 a rogito Notaio dott. Pietro Mazza, rep. n.114822 rac. n.42809 registrato a Roma 5 il 19.07.2012 al n. 13983 Serie IT, contenente gli impegni assunti dai proponenti nel Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Capitolina.

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 ottobre 2009 e Delibera di Assemblea Capitolina n. 70 del 22 novembre 2011.

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



**ARTICOLO 6**  
*(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. 327/2001, sulla totalità delle aree interne al perimetro dell'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità di cui agli elaborati D e C3. E' fatta salva l'applicabilità, limitatamente agli interventi pubblici previsti nelle aree esterne al perimetro di intervento, delle procedure di cui al D.P.R. n.327/2001.

L'approvazione del presente Accordo di Programma, ai sensi dell'art.12 del D.P.R. n.327/2001, determina la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ed interventi previsti nelle aree interne al perimetro del Programma Urbanistico.

**ARTICOLO 7**  
*(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 8**  
*(Approvazione e Pubblicazione)*

Il presente Accordo di Programma sarà approvato con provvedimento del Sindaco di Roma Capitale e pubblicato, con esclusione del fascicolo denominato "ALL. A - pareri resi con prescrizioni e condizioni", sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**ARTICOLO 9**  
*(Collegio di vigilanza)*

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

Regione Lazio: La Presidente

Roma Capitale: Il Sindaco


Roma li

Il presente atto si compone di  
n. .... pagine comprese la presente



## **Allegato A**

### **Pareri resi con prescrizioni e condizioni**

 Il presente atto si compone di  
n. 25. reg.  alla presente



AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
19 MAR 2012
PROT. N°



Regione Lazio

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

Prot. n. 11090 del 22/02/2012  
 Rif.to prot. n. QF3341 del 20/02/2012

5658

A ROMA CAPITALE  
 DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E  
 ATTUAZIONE URBANISTICA  
 DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E  
 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
 U.O. PROGRAMMAZIONE DEGLI  
 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE  
 URBANA  
 P.ZZA KENNEDY, 15  
 00144 ROMA

**OGGETTO: Conferenza dei Servizi del 19/03/2012 - Programma Urbanistico "Pietralata".**

Con riferimento alla nota prot. n. QF3341 di codesto Dipartimento, si esprime parere favorevole dal punto di vista dell'igiene alle seguenti condizioni:

- 1) L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n. 174 del Ministero della Salute.
- 2) Le fognature dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale autorizzato, funzionante e recettivo.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle fognature nere con reti idriche che convogliano acque per il consumo umano dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) Gli edifici destinati a sosta di persone (residenze, uffici, negozi, abitazioni collettive, asili nido, scuole, strutture sanitarie, ecc...), se ubicati in zone dove siano presenti industrie o attività insalubri di 1° e 2° classe, di cui al D.M. Sanità 05/09/1994, dovranno rispettare quanto previsto dal T.U.L.L.S.S. art. 216, dal Regolamento di Igiene Comunale artt. 94 e 95, nonché le particolari prescrizioni riportate nelle N.T.A. del Piano Regolatore riguardanti l'argomento, in modo particolare quelle di cui al Titolo I - capo 2° - art. 6 - comma 3 - e al Titolo IV - capo 4° - art. 93 - comma 8. Inoltre gli edifici prima menzionati dovranno essere realizzati a distanza idonea da eventuali elettrodotti così come previsto dalle specifiche norme di settore.



5) Si precisa infine che il presente parere è rilasciato ai soli fini urbanistici senza alcun riferimento alle tipologie edilizie previste, per la valutazione delle quali, il Servizio scrivente necessita di elaborati grafici contenenti piante - prospetti - sezioni in scala 1:100, corredati da idonea relazione tecnica-illustrativa.

Il Direttore della U.O.C. f.f.  
(Dott.ssa Lucia Grassano)

MINISTERO  
S.C. 251



Ministero

per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

Soprintendenza Archeologica di Roma

P.zza delle Finanze, 1

Tel 06 477881 Fax 06 4814125

Prot. N.° 132 P2 Allegati 1

fax 06 5914260

Allegato 5

MOD. 3

26-05-2005

Al Comune di Roma

Dip. VI U.O. 2

Via del Turismo 30

00141 ROMA

Risposta al Foglio del

Prov.

Loc.

N.°

OGGETTO:

Roma - Suburbio- Municipio V- Loc. Pietralata- Rilocalizzazione per compensazione edificatoria della zona "Monte Arsiccio"- prot. 5177 del 7.04.2005- Conferenza dei Servizi concernente l'Accordo di Programma-30.05.2005

Questo Ufficio presa visione della documentazione trasmessa con la nota 6224 del 29.04.2005 -Prot. SAR 10913 del 4/5/2005- rappresenta quanto segue:

**prot. 5177 del 7.4.2005 Località Pietralata** - l'area interessata della progettazione è già stata sottoposta in passato a questa Soprintendenza dal Dipartimento IX del Comune di Roma per il parere di fattibilità - individuazione di nuove aree da destinare a Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica da sottoporre a sondaggi archeologici ai sensi dell'art.2 comma 78 della L. 662/96- identificata quale Pietralata 2.

Non essendo ad oggi intervenuti elementi tali da mutare il parere allora espresso -cfr. nota SAR 20884 del 13.07.2001 in allegato- questo Ufficio conferma che potrà esprimere il parere di competenza solo successivamente all'esame degli esiti di una campagna di indagini archeologiche preventive, per la definizione della quale lo Scrivente è disponibile a fornire indicazioni dettagliate.

Si ritiene di dover rappresentare che tale motivata richiesta trova riscontro anche nella proposta di modifica al titolo XIII del DPR 554/99, attualmente allo studio, la quale, con l'introduzione degli artt. 212 bis e ter relativi all'archeologia preventiva, prevede che la progettazione preliminare comprenda una relazione archeologica definitiva composta non solo dalla raccolta dei dati scientifici noti, dagli esiti delle ricognizioni e dall'esame dei carotaggi, ma anche dei saggi archeologici necessari alla comprensione della situazione archeologica dell'area interessata dai lavori.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dr. ssa Paola Filippini

IL SOPRINTENDENTE

Dr. Angelo Bottini

C.d.S. 30.05.2005

Per la realizzazione del Parco dell'Acacia si è cercato di condensare le volumetrie edificatorie verso via di Pietralata e lasciare così libera la zona retrostante.

L'Arch. Ravaldini chiede che ogni progetto riporti, nella tabella dei dati generali, oltre la superficie utile lorda i valori espressi in cubatura.

Chiede inoltre di integrare il progetto con una tavola dove è localizzato e graficizzato il teatro anche in funzione dei parcheggi necessari.

Il Dr. Izzi (ASL) esprime parere di massima favorevole e l'integrazione da parte degli estensori di una perizia giurata nella quale sia evidenziata la distanza minima di 1000 mt da eventuali edifici industriali con attività insalubri.

La Dr.ssa P. Filippini (Soprintendenza Archeologica - parere allegato) conferma che potrà esprimere il parere di competenza solo successivamente all'esame degli esiti di una campagna di indagini archeologiche preventive.

Alle ore 11,30 il Geom. Dirett. A. Testa dichiara chiusa la seduta.

Si allegano, come parte integrante del presente verbale, i pareri espressi o pervenuti dagli Uffici invitati alla riunione:

Regione Lazio (Usi Civici loro prot. n. 135034/D3/05)	favorevole
Regione Lazio (area "2A/8" - Difesa Suolo prot. 1328/06)	Favorevole
Soprintendenza per i Beni Archeologici (loro prot. 13272/05)	favorevole con prescrizioni
Soprintendenza Architettonica (prot. 10453/2005)	favorevole
Autorità di Bacino (prot. 7925/2005)	favorevole
Asl RMC	favorevole con prescrizioni

Il Geom. Direttivo

Alberto Festa





*Allegato*

MODULARIO  
B.C. - 251

MOD. 300



*17.7.2006*

*Ministero  
delle Beni e delle Attività Culturali*  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

di ROMA

*Prot. N° 21425 Allegato*

*AL COMUNE DI ROMA*  
Dipartimento VI  
U.O. 2 - Direzione  
Via della Misericordia, 1  
00186 ROMA

*Proposta al Foglio del  
Puc. ... N°*

OGGETTO: Procedure per la compensazione soggette ad Accordo di Programma

Comune di Roma  
Assessore all'Urbanistica  
On. Roberto Morassut  
Via della Misericordia, 1  
00186 ROMA

Con riferimento alla nota di codesto Dipartimento n. 8538 del 17.05.2006 (prot. S.A.R. 16921 dell' 1.06.2006) successiva alla riunione tenutasi presso l'Assessorato il giorno 8.05.2006, nel prendere atto delle problematiche rappresentate in tale sede, in relazione agli Accordi di Programma di cui alle "Compensazioni" di seguito elencate:

- COLLINA FLEMING
- PIETRALATA
- TORRINO SUD
- SAMBUCA PISTOIESE
- FONTANA CANDIDA
- PONTINA
- CINQUINA BUFALOTTA
- CASALOTTI F2

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, rilascia N.O. agli elaborati progettuali trasmessi; le campagne di accertamenti archeologici che costituiranno la prima fase dell'intervento, andranno concordate nel dettaglio e nelle specifiche con la Soprintendenza di Stato competente.  
E' da tener presente fin da ora che l'esito delle indagini potrà rendere necessarie modifiche o rigetto dei Piani edilizi per cui codesta Amministrazione Comunale vorrà collaborare, anche con adeguati atti nei confronti dei terzi interessati, alla più rapida e soddisfacente individuazione e utilizzazione dei sedimenti alternativi nel corso di rinvenimenti, nonché alla degna destinazione delle aree archeologiche.

L.A.T./R.E.

IL SOPRINTENDENTE  
Angelo Pattini

*Angelo Pattini*

REGOLAMENTO  
BEN ARCH 84



REPUBBLICA ITALIANA  
MINISTERO DELLA CULTURA  
DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI  
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

Allegato 16  
22 8 20 06  
MOD. 82

Ministero  
dei Beni e delle Attività Culturali

DIREZIONE GENERALE PER I BENI ARCHEOLOGICI  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI  
Della Soprintendenza Archeologica di Roma  
P.zza delle Finanze 1  
Tel. 06477881 fax 06 4814123

PROT. N. OF ... *MA 226*

Comune di Roma  
Dip. VII U.O. 9  
Via del Turismo 30  
00144 ROMA

*K.K. 24893*

*S. Allipani*

*Prospetto al ...*  
*Dir. ...*  
*Sec. ...*  
*N*

OGGETTO..... Roma- Suburbio- Municipio V Loc. Pietralata- Rifocalizzazione per  
..... compensazione edificatoria- CdS 5/7/2006

Questo Ufficio non ha potuto essere presente alla Conferenza dei Servizi in  
oggetto in quanto la convocazione è pervenuta con un solo giorno di anticipo.  
Si deve rappresentare che quanto già richiesto dalla Scrivente con la nota  
13272 del 26/5/2005 relativamente allo stesso argomento già dibattuto nella CdS del  
30/5/2006, ad oggi non è stato eseguito pertanto il parere già espresso con tale nota  
viene oggi riconfermato.  
In attesa di poter procedere alla programmazione delle opportune indagini  
preventive si richiede la trasmissione del verbale della CdS del 5/7/2006.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Dott.ssa Paola Giupponi  
*Paola Giupponi*



13272

Roma, 14/03/2012 2

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

*Soprintendenza Speciale per i Beni*

*Archeologici di Roma*

*Servizio tutela*

*Piazza delle Finanze, 1 - 00185 Roma*

*Tel. 06477881 - Fax 064814125*

Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici del Lazio  
Via di S. Michele 22  
00153 Roma

Prot. N. *13272* Allegati *vari*

*Risposta al Foglio del*.....

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

**OGGETTO:** Roma- Suburbio -Municipio V- Loc. Pietralata - Programma urbanistico  
"Pietralata" - Compensazione edificatoria della zona "Monte Arsiccio"- Conferenza di  
Servizi 19/3/2012

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici ed il Paesaggio del  
Comune di Roma  
Via S. Michele 18  
00153 Roma

→ Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione  
ed Attuazione Urbanistica  
Piazza Kennedy 15  
00144 ROMA  
FAX 06 67106401

In merito al programma urbanistico in oggetto questo Ufficio rappresenta che, da quanto conservato agli atti, risulta che in data 29/4/2005 -prot. SSBAR 10913 del 4/5/2005 in allegato I- il Dipartimento VI di Roma Capitale -già Comune di Roma- ha convocato una Conferenza di Servizi sull'Accordo di Programma concernente la compensazione edificatoria della zona di Monte Arsiccio attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località Pietralata e Collina Fleming, invitando oltre questa Soprintendenza anche la consorella per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Comune di Roma.

Con la nota prot. 13272 del 26/5/2005 -allegato 2- la Scrivente richiedeva l'esecuzione di indagini archeologiche preventive richiamando la prot. 20884 del 13/7/2001 - allegato 3- di uguale orientamento, trasmessa al Dipartimento IX in merito al parere di fattibilità all'edificazione della medesima area denominata Pietralata 2- inclusa fra quelle da destinare a Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica da sottoporre a sondaggi archeologici, ai sensi dell'art. 2 comma 78 della L. 662/96.

Tale richiesta è stata riconfermata in occasione della Conferenza di Servizi del 5/7/2006 - prot. 24893 del 22/8/2006 allegato 4.



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

*Soprintendenza Speciale per i Beni  
Archeologici di Roma  
Servizio tutela*

*Piazza delle Finanze, 1 - 00185 Roma  
Tel. 06477881- Fax 064814125*

Roma, 14/10/12 2

Direzione Regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici del Lazio  
Via di S. Michele 22  
00153 Roma

Prot. N. 1111 Allegati 1 n. 1

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

**OGGETTO:** Roma- Suburbio -Municipio V- Loc. Pietralata - Programma urbanistico "Pietralata" - Compensazione edificatoria della zona "Monte Arsiccio"- Conferenza di Servizi 19/3/2012

Recentemente sono stati trasmessi, dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, nuovi elaborati progettuali, redatti a fronte della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 19/1/2012, relativi al programma urbanistico "Pietralata" -all. 5 prot. 4912 del 23/2/2012.

Questo Ufficio, come già anticipato per le vie brevi, relaziona con la presente a Codesta Direzione sullo stato dei fatti rappresentando che ad oggi non sono state effettuate le indagini archeologiche preventive ripetutamente richieste, a fronte di una campagna di carotaggi, realizzata per motivi tecnici e di bonifica del suolo, che ha evidenziato che l'assetto originario del lotto, interessato dalla trasformazione urbanistica, al di sotto dei riporti di epoca recente, è caratterizzato dalla presenza di una depressione solcata da un corso d'acqua in prossimità del quale si sono formate zone paludose.

Tale situazione, e la presenza di materiale archeologico fluitato nei carotaggi, non esclude la possibilità che in antico siano stati qui effettuati interventi relativi allo sfruttamento ed alla canalizzazione delle acque, i cui resti potrebbero essere conservati nel sottosuolo.

In considerazione di ciò la Scrivente conferma in questa sede i pareri già espressi di cui sopra, rimanendo in attesa di concordare puntuali indagini archeologiche.

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Paola Filippini

Il Soprintendente  
Dott.ssa Mariarosaria Barbera



**REGIONE  
LAZIO**

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Roma li.....

Prot. n. ....  
Anticipata via Fax  
ai sensi dell'art. 6 della legge 412/1991

**A Roma Capitale**

Dipartimento Programmazione e Attuazione  
Urbanistica

U.O. Programmazione degli Interventi di  
Trasformazione Urbana

c.a. Arch. Carla Caprioli

Piazzale Kennedy, 15

00144 ROMA

Fax n. 06/6710.6497

**E p.c. Alla Regione Lazio**

Direzione Regionale Ambiente

Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali

c.a. dott. Dante Novello

Via del Tintoretto, 432

00142 ROMA

Fax n. 06/510779216

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

Direzione Regionale per i Beni Culturali e

Paesaggistici del Lazio

Via di San Michele 22

00153 Roma

Fax 06/58434787

Oggetto: Programma Urbanistico "Pietralata" - Compensazione edificatoria del  
Comprensorio "Monte Arsiccio".  
Delibera di Consiglio Comunale di Indirizzi al Sindaco n. 46 del 27/03/2003  
Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 19/01/2012.  
Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 ex art. 34 e s.m.i.  
Conferenza di Servizi del 19/03/2012.

Con nota prot. n. 3341 del 20/02/2012, pervenuta alla scrivente Direzione in data 21/02/2012,  
il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha convocato la

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Conferenza di Servizi definitiva sul Programma urbanistico denominato "Pietralata" adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46/2003.

Contestualmente alla citata convocazione è stata trasmessa la seguente documentazione:

Tav. A1	Estratto di PRG previgente 1965 - Area in cessione Monte Arsiccio
Tav. A2	Variante di PRG previgente - Piano delle certezze - aree in cessione Monte Arsiccio
Tav. A3	Estratto di PRG Vigente - Area in cessione Monte Arsiccio
Tav. A4	Estratto di PRG previgente 1965 (Pietralata)
Tav. A5	Variante di PRG previgente - Piano delle certezze Pietralata
Tav. A6	Estratto di PRG Vigente (Pietralata)
Tav. A7	Relazione tecnica illustrativa
Tav. A8	Norme tecniche di attuazione
Tav. A9	Relazione di previsione di massima delle spese
Tav. A10	Relazione dell'indagine di tipo geologico
Tav. A11	Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
Tav. A12	Relazione dell'impatto acustico
Tav. B1	Planimetria catastale e proprietà (Pietralata)
Tav. B2	Planimetria catastale e proprietà - area in cessione Monte Arsiccio
Tav. B3	Certificati catastali
Tav. B4	Tipo di frazionamento
Tav. C1	Inquadramento infrastrutturale
Tav. C2	Relazione sulla mobilità
Tav. C3	Rete viaria e parcheggi pubblici
Tav. C4	Stato di fatto
Tav. D	Zonizzazione su base catastale
Tav. E	Verde e servizi pubblici
Tav. F	Superfici private
Tav. G	Esecutivo planivolumetrico
Tav. H	Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli

## PREMESSO

CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46/2003 venivano formulati gli "(...) *Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 del DLgs 267/2000, concernente la compensazione edificatoria della Zona "F1 Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località Pietralata (...)*".

CHE nel successivo periodo si è svolta la Conferenza di Servizi (CdS) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

CHE durante tale periodo, con provvedimento n. 175626 del 17.10.2006, la scrivente Direzione ha espresso parere favorevole alla proposta in oggetto.



REGIONE  
LAZIO

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

CHE a seguito degli ulteriori pareri espressi nella seduta della CdS del 30/05/2005 e successiva del 05/07/2006, nonché di quelli pervenuti successivamente, la competente U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Comune di Roma ha dichiarato<sup>1</sup> (...) *conclusa la Conferenza di Servizi con esito favorevole alla realizzazione del Programma Urbanistico "Pietralata"* (...).

CHE dalla data di adozione del Programma in esame è intervenuta l'adozione del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)<sup>2</sup>, nonché l'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale di cui alla DCC 18 del 12/2/2008 ai sensi dell'art. 66bis della legge regionale 38/99.

CHE l'Assemblea Capitolina, con propria deliberazione n. 5 del 19/01/2012, ha riconosciuto alle Soc. Mariflav srl e Parsec I srl, in applicazione del computo dei diritti edificatori di cui alla DCC n. 17/2010, una Superficie Utile Lorda (SUL) di 9.491 mq, quale compensazione di parte delle aree in cessione del Comprensorio P1 Monte Arsiccio, nel Programma Urbanistico Pietralata, fermo restando la SUL della proprietà (11.337,50 mq), con residuo di SUL di mq. 109 da riconoscere all'Amministrazione capitolina.

CHE la Superficie Utile Lorda prevista può essere riassunta nel seguente modo:

Diritti edificatori della proprietà	11.337,50 mq
Diritti edificatori della compensazione	9.461,00 mq
Residui relativi ai diritti edificatori dell'A.C.	109,00 mq

CHE con la medesima deliberazione, l'amministrazione comunale ha inoltre controdedotto alle osservazioni pervenute in fase di pubblicazione, le quali possono ritenersi condivisibili dalla scrivente Direzione.

## CONSIDERATO

CHE il PTPR adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007 e successiva DGR n. 1025 del 21/12/2007, ha individuato all'interno dell'ambito interessato dalla compensazione, la presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. "g" ed "m" del DLgs 42/2004 (aree boscate e aree archeologiche).

CHE il Dipartimento Tutela Ambientale e del Verde di Roma Capitale, con nota n. 1188 del 11/01/2011, ha certificato, ai sensi dell'art. 10 comma 5 della LR 24/1998, che l'area in questione (...) *non è da ritenersi sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142 lettera g - aree boscate* (...)

<sup>1</sup> Nota prot. Comune di Roma n. 22046 del 22/12/2006, pervenuta alla scrivente Direzione Regionale il 03/01/2007 al n. 707.

<sup>2</sup> Adottata con DGR 556 del 25/7/2007 e successiva 1025 del 21/12/2007



AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

CHE diversamente, in merito alla presenza del bene di natura archeologico, la competente Soprintendenza di Roma, con nota n. 21425 del 17/07/2006, ha ritasciato il proprio nulla osta agli interventi previsti dal Piano.

CHE ai fini di una maggiore compatibilità degli interventi previsti dal Programma sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, è necessario rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni e/o raccomandazioni:

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedite capacità motorie e sensoriali.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Programma, quando a carico del soggetto attuatore, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente a quelle private, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente, secondo la vigente disciplina in materia.
3. Ai fini di una equilibrata attuazione del programma si raccomanda di posporre la dichiarazione di "fine lavori" delle opere private, successivamente almeno a quella delle opere di urbanizzazione primaria, garantendo comunque l'entrata in esercizio delle urbanizzazioni secondarie progressivamente all'agibilità dell'edilizia privata.
4. Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, previo parere degli organi competenti e senza aggravio per le amministrazioni pubbliche, sia valutata la possibilità di dotare l'ambito del Programma urbanistico, con particolare riguardo agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con impianti di controllo e videosorveglianza.
5. Tutti gli spazi verdi dovranno essere adeguatamente attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, al fine di conservarne decorosamente le caratteristiche morfologiche e vegetazionali.
6. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al DLgs 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.
7. Tutti gli spazi e la viabilità pubblica sia adeguatamente illuminata adottando tecnologie a basso consumo e basso inquinamento luminoso.
8. Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
9. Compatibilmente con il programma generale dei lavori, si valuti l'opportunità di eseguire le fasi di cantiere maggiormente critiche, durante le ore notturne, al fine di ridurre i probabili impatti con il sistema infrastrutturale ed urbano.
10. In via generale siano sempre salvaguardate le alberature esistenti, prevedendo in caso di espianto la ripiantumazione compensativa almeno doppia con alberature d'alto fusto ed obbligo di attecchimento.
11. Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
12. In fase di attuazione, l'amministrazione comunale dovrà accertare, qualora necessario, la compatibilità di ogni singolo intervento con il Piano di Zonizzazione acustica.



AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

13. Eventuali opere su edifici preesistenti, (da computare comunque entro la SUL prevista dal Piano), dovranno essere precedute dalla verifica della loro legittimità edilizia ed urbanistica alla data di adozione del programma oggetto del presente parere.
14. Siano previste all'interno dell'ambito in via di urbanizzazione idranti antincendio sopra suolo debitamente segnalati.
15. Eventuali modifiche, aggiornamenti e integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma urbanistico, che non hanno costituito adeguamento a prescrizioni o raccomandazioni impartite dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento, o non rispondenti a norme generali e sovraordinate, saranno stralciate riconducendo quindi le NTA a quelle originariamente adottate.
16. In tema di mobilità urbana, è auspicabile che l'amministrazione capitolina adotti adeguate politiche integrate in materia di trasporto pubblico al fine di migliorare strutturalmente il sistema infrastrutturale del quadrante urbano interessato dal Programma in esame.

Per quanto sopra premesso e considerato,

**VISTO** il parere della Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo (nota Prot. n. 4626 del 11/01/2006 e successivo Prot. n. 95654 del 12/06/2006), successivamente confermato con determina n. A02003 del 15/03/2012.

**VISTO** l'art. 86 del Regolamento Regionale n. 1 del 6/9/2002 e smi;

**VISTO** il precedente parere della scrivente Direzione (nota del 17/10/2006 n. 175626), le cui prescrizioni sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

A conferma ed integrazione del citato parere che si allega in copia, si ritiene di esprimere per quanto di competenza in materia paesaggistica ed urbanistica

**PARERE FAVOREVOLE**

Al Programma Urbanistico "Pietralata" - *Compensazione edificatoria del Comprensorio "Monte Arsiccio"*, adottato con Delibera di Consiglio Comunale di Indirizzi al Sindaco n. 46 del 27/03/2003, così come successivamente integrata e modificata con Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 5 del 19/01/2012.

Il presente parere è reso sullo stato degli atti ed elaborati del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pietralata" così come adottato, modificato ed integrato nel corso del procedimento, acquisiti da Roma Capitale al prot. 3061/2012 e trasmessi alla scrivente Direzione con nota<sup>3</sup> prot. 3341 del 20/02/2012.

La Conferenza di Servizi sarà conclusa con idoneo provvedimento dell'Amministrazione capitolina, finalizzata alla sottoscrizione del previsto Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del DLgs 267/2000 e smi.

<sup>3</sup> Acquisiti all'ufficio protocollo del Dipartimento Territorio - Affari Generali al n. 73759 del 21.02.2012

I singoli interventi ricompresi in tutto o in parte nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 24/98 e smi, saranno assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 da parte della scrivente Direzione, previo parere vincolante delle competenti Soprintendenze del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Le prescrizioni di cui al presente parere e quelle delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'attuazione del Programma.

Ai competenti uffici comunali è demandato il controllo e la verifica di ottemperanza delle prescrizioni impartite con il presente parere, adottando in caso di eventuali inadempienze, i provvedimenti previsti dal Titolo IV Capo II del DPR 380/2001 e smi e legge regionale 15/2008 e smi.

Il presente provvedimento, recependo integralmente il parere della Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo di cui alla nota Prot. n. 4626 del 11/01/2006 e successivo Prot. n. 95654 del 12/06/2006, così come confermato con Determina Dirigenziale n. A02003 del 15/03/2012, che si allega in copia, costituisce altresì parere unico regionale<sup>4</sup> reso ai sensi della Legge 241/1990 e smi.

Sugli atti ed elaborati è fatta annotazione del presente provvedimento.

Astruttoria Tecnica  
Arch. Gianni GIANFRANCESCO

Direttore Regionale  
Arch. Demetrio CARINI

<sup>4</sup>Delega conferita all'Arch. Demetrio Carini (nota del 02/03/2012 n. 137sp) a rappresentare l'Amministrazione Regionale nell'ambito del procedimento in oggetto, da parte della Presidente della Regione Lazio.



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05  
Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

15/07/2006 09:36  
Roma, li .....

PROT. n° 68407/2005

Prot 175626/06

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

Oggetto: Comune di Roma - Convocazione Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria "F1 Monte Arsiccio" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel Programma di Intervento Urbanistico nell'area di "Pietralata".

Con nota n° 6224 del 29 Aprile 2005 il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi all'intervento in oggetto. La nota suddetta è pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio con protocollo n° 68407 il 2 Maggio 2005, con la stessa nota viene convocata la Conferenza di Servizi in data 30 Maggio 2005 alle ore 10.30. La seconda Conferenza dei Servizi è convocata in data 5 Luglio 2006 dal Comune con protocollo n° 10831 del 22 Giugno 2006.

### PREMESSO

Il presente progetto prevede la compensazione edificatoria di volumetrie localizzate nell'ambito definito: "F1 Monte Arsiccio" e la rilocalizzazione di dette volumetrie nel Programma di Intervento Urbanistico nell'area definita "Pietralata".

L'area che verrà ceduta al Comune di Roma, denominata "Monte Arsiccio" si trova nel settore Nord-Ovest di Roma all'interno del GRA, in prossimità di Via Trionfale, ha un'estensione di mq 113.451 e secondo il P.R.G. vigente risulta compresa in una sottozona "F1 ristrutturazione urbanistica", con una previsione di edificabilità pari a mc 170.176,50 totali, in fase di Compensazione quantificati in mc 119.367.

Con la L.R. del 6 Ottobre del 1997, è stato istituito il "Parco dell'Insugherata", nel quale viene inserita anche l'area in argomento; da qui la scelta di rilocalizzare la cubatura in altra zona di minor pregio ambientale. La suddetta compensazione prevede la variante di P.R.G. da zona "F1 ristrutturazione urbanistica" a zona "N Verde Pubblico".

In accordo con i proprietari, la compensazione prevede la rilocalizzazione della cubatura in un due aree: una a Via Bevagna (collina Fleming), la seconda, in località Pietralata, all'interno del V Municipio, nella zona nord-Est di Roma, oggetto quest'ultima della compensazione. La volumetria in compensazione è stata quantificata in mc 39.800, e a seguito della valutazione finanziaria/economica la volumetria in compensazione finale da realizzare è stata quantificata in mc 30.720.

L'area di Pietralata sviluppa una superficie di mq 48.345 ed è localizzata nelle vicinanze della Stazione Tiburtina; questo ambito risulta composto da due aree localizzate a cavallo di Via Pietralata. Nell'area in questione verranno localizzati mc 67.000 (mq 20.938).

Pagina 1 di 2



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 2B.05**

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, lì .....

La volumetria in compensazione è stata quantificata in mc 30.000 (mq 9.600), da localizzare nelle aree sopra descritte, sulla quale già esiste una previsione di volumetria pari a mc 37.000 (mq 11.337) afferenti alla proprietà come da P.R.G. vigente.

La destinazione del P.R.G. vigente prevede per dette aree una destinazione: "E3 espansione con piani di edilizia economica e popolare", "N parchi pubblici e impianti sportivi", "M3 attrezzature di servizi pubblici di quartiere". Successivamente la "Variante delle Certezze" ha previsto per queste aree una destinazione urbanistica "N parchi pubblici e impianti sportivi". Il nuovo P.R.G. adottato prevede per le aree in questione una destinazione urbanistica a verde pubblico e zona in corso di convenzione, "ATO R67: ambito di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale".

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, dall'analisi del P.T.P 15 di Roma, elaborato E/1, sull'area in questione non risultano esserci vincoli.

### CONSIDERAZIONI

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

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

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

Per quanto attiene alle osservazioni (n. 2) di cui alla delibera n.46/2003, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella relazione della commissione urbanistica.

Dalla Delibera n° 46/2003 si evince che l'intervento verrà completato con la realizzazione di una sala teatro e da un ponte in legno lamellare; si raccomanda particolare attenzione nella fase di progettazione definitiva ed in quella esecutiva.

Si raccomandano le prescrizioni della relazione della "Regione Lazio - difesa del suolo - Area 2A/8", parere ai sensi dell'Art. 13, L. 64/2004 in particolare sull'area indicata in rosso nella planimetria allegata al parere stesso in cui si evince che deve essere esclusa dall'edificazione.

Per quanto sopra descritto, la scrivente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio, chiamata ad esprimere parere in merito al progetto sopra descritto, ritiene di poter esprimere parere favorevole.

*Il dirigente dell'Area 2B.05*

Arch. Francescopaolo LORITO

*Il Direttore*

Arch. Paolo RAVALDINI



# REGIONE LAZIO



**Dipartimento:** DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO

**Direzione Regionale:** AMBIENTE

**Area:** DIFESA DEL SUOLO E CONCESSIONI DEMANIALI

## DETERMINAZIONE

**N. 1909003 del 15 MAG. 2012**

**Proposta n. 4233 del 12/03/2012**

**Oggetto:**

Fasc. 8549 - : Comune di ROMA - Programma Urbanistico "Pietralata" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999.

**Proponente:**

Estensore	MELONI FABIO	
Responsabile del procedimento	F. MELONI	
Responsabile dell' Area	D. NOVELLO	
Direttore Regionale	G. TANZI	
Direttore Dipartimento	L. FEGATELLI	
Protocollo Invio		
Firma di Concerto		



Oggetto: Fasc. 8549 - : Comune di ROMA - Programma Urbanistico "Pietralata" - Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999.

#### IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE

VISTA la richiesta del Comune di ROMA con nota n. 3341 del 20/02/2012, con cui si chiede l'espressione del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sulla previsione urbanistica in oggetto;

VISTA la L.R. n. 6 del 18/02/2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 06/09/2002;

VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 06/09/2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

VISTA la D.G.R. n. 447 del 15/10/2010 con la quale viene dato l'incarico di Direttore del Dipartimento "Istituzionale e Territorio", al dott. Luca Fegatelli;

VISTA la D.G.R. n. 336 del 24/07/2010 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente all'ing. Giuseppe Tanzi;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. A2988 del 08/04/2011 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali" all'ing. Dante Novello;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. A12114 del 30/12/2011, con il quale il Direttore Regionale ing. G. Tanzi è stato delegato, dal Direttore del Dipartimento, all'emanazione di atti di propria competenza;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la documentazione tecnica allegata, a firma dell'arch. Riccardo Armezzani, la documentazione geologica, a firma del geol. Pierfrancesco Grangie', e la documentazione vegetazionale a firma della For. Antonietta Giuseppina Zafonte;

VISTA la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 con la quale è stato riclassificato sismicamente il territorio della Regione Lazio;

VISTA la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009 con la quale è stata rettificata, per alcuni comuni del Lazio, la classificazione sismica precedentemente adottata con la D.G.R. 387/2009;

TENUTO CONTO che il Comune di ROMA - V Municipio è attualmente classificato in Zona Sismica 2B per le D.G.R. 387/2009 e 835/2009;

TENUTO CONTO dei precedenti pareri favorevoli con prescrizioni già espressi da quest'Area, con provvedimento n. 4626 del 11.01.2006 e con successivo Provvedimento n. 95654 del 12.06.2006, quest'ultimo che tiene conto delle indicazioni dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (prot. 1722/c del 27.5.2005);

CONSIDERATO che le previsioni edificatorie sono rimaste le stesse di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 46/2003 (vedi Relazione tecnica illustrativa a firma dell'arch. Riccardo Armezzani) ma con diversa distribuzione dei diritti edificatori tra Amministrazione capitolina e società Mariffav srl. e Parsec srl;

#### DETERMINA

di confermare il PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, già espresso con Provvedimento n. 95654 del 12.06.2006; ribadendo che:

1. Le prescrizioni riportate nel Provvedimento n. 95654 del 12.06.2006 dovranno essere osservate pedissequamente;
2. Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
3. Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 95/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;



4. Qualora eventuali perforazioni aggiuntive si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/1984 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. - Servizio Geologico d'Italia - Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 - 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/1984 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;

5. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;

Il Direttore della Direzione Regionale Ambiente  
(ing. Giuseppe Tanzi)



# REGIONE LAZIO

15/05/06

DIPARTIMENTO TERRITORIO - DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI  
AREA "2S/05" - DIFESA DEL SUOLO

Prot. N. D2/2S/05. 95654

Fascicolo 4589/BIS/13  
14 GIU 2006  
N° Prot. 38465

Roma, li 12 GIU 2006

Al Comune di Roma (Rm)  
Alla Regione Lazio - Area decentrata  
Lavori Pubblici di Roma  
Alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica

**OGGETTO:** Comune di Roma - Compensazione edificatoria della zona "Monte Arsiccio" attraverso la rilocazione delle volumetrie in località "Pietralata" e in località "Collina Fleming". - Revisione parere per l'area di Pietralata - Parere ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, della L.R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99.

### IL DIRETTORE REGIONALE ALL'AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

- VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;
- VISTA la D.G.R.L. n. 1341 del 11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis, e successiva riconferma;
- VISTA la D.G.R.L. n. 692 del 26.7.2005 e la D.G.R.L. n. 557 del 10.6.2005 che riconfermano il Dr. Raniero De Filippis quale Direttore Regionale e Vicario del Direttore del Dipartimento Territorio;
- VISTA la L. n. 64 del 02/02/1974 e l'Ordinanza del P.C.M. del 20 marzo 2003 n. 3274 sulla riclassificazione sismica dei comuni italiani e sulle nuove norme tecniche;
- VISTA la L.R. n. 38 del 22/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA la D.G.R.L. n. 766 del 1.08.2003 che riclassifica il territorio regionale;
- VISTA la D.G.R.L. n. 2649 del 18.05.1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 8/05/2001;

CONSIDERATO il parere già espresso da questa Area, con provvedimento prot. 4626 del 11.01.2006, e la successiva richiesta di revisione del Comune di Roma (lettera del 27.02.2006 prot. n. 4028) che segnala, per quanto riguarda l'area di Pietralata, come una delle prescrizioni indicate nel provvedimento sia composta da una frase incompleta, e che inoltre "l'esclusione dell'edificazione sull'area indicata in rosso, causa rischio esondazione, contrasta con il parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, che esclude tale area da quelle a rischio idrogeologico.";

CONSIDERATA l'ulteriore documentazione inviata dal comune di Roma con lettera del 6.4.2006 prot. 6502 a completamento della richiesta di revisione del parere, costituita da:

- o Relazione tecnica Installazione di piezometri per il monitoraggio della falda superficiale del marzo 2006 a firma del geol. Pier Francesco Grangè;
- o Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere (prot. 1722/c del 27.5.2005), con cartografia delle aree di esondazione allegata;

TENUTO CONTO della Relazione Tecnica Geologica d'Ufficio del 29/05/2006 fasc. 4589/BIS redatta dal Geol. Fabio Meloni, sulla base della documentazione tecnica allegata alla citata richiesta che evidenzia come alcune problematiche emerse sono state meglio indicate per cui si può pervenire a indicazioni più adeguate;

RITENUTO di condividere le conclusioni contenute nella suddetta Relazione Tecnica d'Ufficio;

### Esprime parere favorevole

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla Revisione del provvedimento prot. 4626 del 11.01.2006, che viene così sostituito, per la sola area di Pietralata con le seguenti prescrizioni:

- o Siano seguite le indicazioni della Relazione geologica del 12 luglio 2004, a firma del geol. Pier Francesco Grangè;
- o Siano seguite le prescrizioni indicate dal geologo nelle conclusioni della Relazione tecnica Installazione di piezometri per il monitoraggio della falda superficiale del marzo 2006 a firma del geol. Pier Francesco Grangè;
- o Sia eseguita una dettagliata campagna di indagini geognostiche, mediante sondaggi meccanici, prove geotecniche in situ e in laboratorio; per ogni sagoma di edificio dovranno essere eseguiti o essere disponibili sondaggi esplorativi per conoscere la profondità del substrato pliocenico e la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del sottosuolo;



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO - DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI  
AREA "2S/05" - DIFESA DEL SUOLO

- Le fondazioni dovranno: essere di tipo profondo, superare la formazione fluvio-palustre ed intestarsi sul substrato pliocenico, come indicato dal geologo, la fase di trivellazione dei pali dovrà essere eseguita con la supervisione di un geologo che dovrà certificare il raggiungimento del substrato pliocenico;
- La quota di imposta degli interrati dovrà trovarsi a quota uguale o superiore a 20 m s.l.m. e comunque almeno 50 cm al di sopra della falda rilevata con i sondaggi esplorativi;
- L'area di sedime degli interrati dovrà essere dotata di un vespaio drenante per evitare risalite capillari della falda idrica;
- La quota di calpestio del piano terra, il tratto iniziale della rampa di accesso ai garage ed ogni apertura dei piani interrati dovrà avere una quota pari o superiore ai 21 m s.l.m.; le necessarie operazioni di rinterro dovranno essere eseguite con la messa in posto di materiale con idonee caratteristiche granulometriche, adeguatamente compattato e rullato; le caratteristiche del rinterro dovranno essere accertate sia in fase preventiva tramite prova Proctor, che attraverso successive prove in situ di verifica;
- Le acque meteoriche dovranno essere opportunamente convogliate e dovrà essere garantito il drenaggio dell'area, conformando il fosso-canale presente alle modificate condizioni topografiche, come indicato dal geologo;
- Per l'area indicata in rosso nel provvedimento citato (prot. 4626 del 11.01.2006), visto il parere dell'Autorità di Bacino del F. Tevere (prot. 1722/c del 27.5.2005), vista la planimetria delle aree di esondazione della stessa Autorità di Bacino, considerato che la via di Pietralata costituisce una barriera all'eventuale deflusso delle acque oltre la via di Pietralata - a patto che non vi siano ponticelli di attraversamento delle acque - si considera edificabile a condizione che:
  - Sia verificata l'assenza del ponticello di attraversamento delle acque al di sotto della via di Pietralata; in caso contrario tale attraversamento dovrà essere chiuso in modo da impedire il deflusso delle acque di piena oltre la via di Pietralata;
  - La scarpata esistente che degrada nella sottostante area comunale, sia sistemata con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - Gli edifici che dovessero essere costruiti sopra tale fascia dovranno esser dotati di fondazioni profonde e rispettare le prescrizioni già date circa gli interrati, le quote di calpestio e l'area di sedime;

*Il Direttore Regionale  
(Dr. Raffaele De Filippis)*

geol.FMIRoma/Pietralata/4589/BIS/290506



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE  
Ufficio Piani e Programmi

00185 Roma, 20 MAR. 2012  
Via Bachelet 12  
tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

3368

A ROMA CAPITALE  
Dip. Programmazione e attuazione Urbanistica  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana  
P.le Kennedy, 15

Autorita' di Bacino del Fiume Tevere  
N. Prot.:0001057  
data 30-03-2012

00144 ROMA  
(fax 06/67106401)



Alla Provincia di Roma  
Dipartimento IV "Servizi di tutela ambientale"  
Servizio 2 "Tutela delle acque, Suolo e risorse idriche"  
Via Tiburtina 691

00159 ROMA  
(fax 06/67663112)

**Oggetto: Programma Urbanistico "Pietralata" – Compensazione edificatoria località "Monte Arsiccio" - Parere Conferenza di Servizi del 19.03.2012.**

In riferimento alla nota prot. n. 3341 del 20.02.2012, relativa alla convocazione della Conferenza di Servizi in oggetto, si invia il parere concernente il progetto in esame.

L'intervento, che si configura come processo di compensazione edificatoria della zona "E1 - Monte Arsiccio", mediante la rilocalizzazione delle volumetrie in località "Pietralata" è previsto all'interno di un ambito territoriale localizzato tra via di Pietralata e via Feronia, caratterizzato da una progressiva trasformazione urbanistica.

Il Programma Urbanistico è limitrofo al Corridoio Fluviale dell'Aniene così come definito dalle NTA del "PS5 - Piano di Bacino stralcio per l'area metropolitana romana" approvato con DPCM del 03.03.2009.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 2 comparti edificatori residenziali con il piano terra commerciale per una S.U.L. di circa 21.000 mq in un'area di circa 5.00 Ha di superficie quasi completamente libera da manufatti edilizi, e la realizzazione di una parco pubblico attrezzato.

Dalle relazioni e dagli elaborati di analisi presentati emergono alcune contraddizioni inerenti il fosso del "Casale di Pietralata" che attraversa l'area d'intervento: nella relazione tecnico illustrativa (All. A7) si afferma che risulta intubato nel tratto precedente e successivo al passaggio nell'area interessata dal P.U., mentre sia nel rilievo planaltimetrico dello "Stato di fatto" (All. C4) che nella relazione dell'indagine di tipo geologico (All. A10) è rappresentato cartograficamente a cielo aperto.

Si sottolinea inoltre che, così come prescritto anche nella citata relazione geologica, è necessario assicurare l'officiosità idraulica del fosso riducendo al minimo le superfici impermeabilizzate, e garantire una capacità di laminazione delle acque meteoriche mediante l'eventuale realizzazione di vasche e/o cisterne per il recupero di acqua piovana per uso irriguo così



come previsto anche dalla Deliberazione n. 48/2006 del Consiglio Comunale in recepimento della L.R. n. 15/2004.

Il Programma Urbanistico "Collatina", per quanto di competenza, appare in linea generale compatibile con la pianificazione di bacino a condizione che, sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, sia elaborato uno specifico studio idraulico al fine di verificare se la portata degli scarichi meteorici sia compatibile con quella del fosso ricettore.

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art.115 del D.Lgs 152/2006, è vietata la copertura dei corsi d'acqua ed in ogni caso è necessario acquisire l'indispensabile parere della Provincia di Roma in qualità di Autorità Idraulica competente.

Il Dirigente  
Ing. Carlo Ferranti

7.03.12 13:22

Autorità Bacino Tevere

+390649249300

P. 1



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE  
Ufficio Piani e Programmi

00185 Roma, 27 Via Salaria 12  
Via Salaria 12  
tel. 06.49249221 - fax 06.49249300

A ROMA CAPITALE  
Dip. Programmazione e attuazione Urbanistica  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana  
P.le Kennedy, 15

00144 ROMA  
(fax 06/67106401)

Alla Provincia di Roma  
Dipartimento IV "Servizi di tutela ambientale"  
Servizio 2 "Tutela delle acque, Suolo e risorse idriche"  
Via Tiburtina 691

00159 ROMA  
(fax 06/67663112)

Oggetto: *Programma Urbanistico "Pietralata" - Compensazione edificatoria località "Monte Arsiccio" - Parere Conferenza di Servizi del 19.03.2012. ERRATA CORRIGE.*

In riferimento al parere in oggetto trasmesso con nota prot. n. 1057 del 20 marzo u.s., al penultimo periodo *Il Programma Urbanistico "Collatina".....* sostituire il termine "Collatina" con "Pietralata".



Il Dirigente  
Ing. Carlo Ferranti

Il presente atto si compone di  
n. 25 pagine compresa la presente